

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování věcí nemovitých

Valuation of Real Property

Student: Bc. Pavlína Kolářová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Pavlína Kolářová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování věcí nemovitých**
Valuation of Real Property
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teorie oceňování věcí nemovitých
 3. Ocenění vybraného souboru nemovitých věcí
 4. Komparace použitých metod a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a dopl. vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.
ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitosti*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 450 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

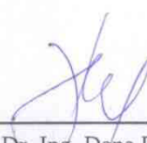
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 22.04.2016



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci na téma „Oceňování věcí nemovitých“ vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, PhD, výhradně s použitím citovaných pramenů.

V Ostravě dne 22. dubna 2016



.....
Bc. Pavlína Kolářová

OBSAH

1. Úvod	4
2. Teorie oceňování věcí nemovitých	6
2.1 Vazba na veřejnou politiku	6
2.2 Právní předpisy upravující problematiku oceňování	7
2.3 Základní typy vlastnických práv v ČR	8
2.4 Oceňovací přístupy	11
2.4.1 Nákladový přístup	14
2.4.2 Výnosový přístup	16
2.4.3 Porovnávací přístup	18
2.4.4 Oceňování pozemků	20
2.4.5 Účely oceňování věcí nemovitých	24
2.4.6 Subjekty provádějící oceňování	26
3. Ocenění vybraného souboru nemovitých věcí	29
3.1 Popis obce	29
3.2 Popis jednotlivých objektů	30
3.3 Administrativní ocenění	31
3.4 Tržní ocenění	42
3.4.1 Nákladová metoda	42
3.4.2 Výnosová metoda	51
3.4.3 Porovnávací metoda	54
4. Komparace použitých metod a zhodnocení	58
4.1 Komparace použitých metod	58
4.2 Rekapitulace cen	63
4.3 Komparace z hlediska daně z nabytí věcí nemovitých	65
4.4 Výpočet daně	67
5. Závěr	69
Seznam literatury	71
Seznam zkratk	74
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	
Přílohy	

1. Úvod

S potřebou ocenění nemovitého majetku se v běžném životě může setkat kdokoliv z nás. Každý vlastník má právo nakládat, v souladu se zákony, se svým majetkem dle vlastního a svobodného uvážení. Nemovitou věc může prodat, darovat, rozdělit, směnit, vložit do majetku firmy, či zastavit ve prospěch jiného subjektu, ale může o věc nemovitou i nedobrovolně přijít, a to v exekuci, při soudním sporu či konkurzu apod. Ve všech těchto případech je nutné stanovit cenu předmětné nemovité věci nebo její hodnotu odhadnout. Objektivní ocenění majetku je nejenom fiskálním zájmem státu, ale i základním principem daňové spravedlnosti vůči poplatníkům a plátcům daně.

Základním právním předpisem, který upravuje problematiku oceňování nemovitých věcí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). V podmínkách ČR se lze setkat se dvěma základními přístupy oceňování majetku, a to s oceňováním tržním a oceňováním administrativním. U obou přístupů vedou ke stanovení hodnoty nemovité věci tři základní metody, kterým se budu v mé práci dále věnovat. Jedná se o metodu nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Cílem diplomové práce je ocenit vybraný soubor nemovitých věcí, porovnat jednotlivé metody, které byly při ocenění použity a zjistit rozdíl mezi tržní hodnotou a administrativní cenou. Pro dosažení cíle budou aplikovány **metody nákladová, výnosová i porovnávací**. V návaznosti na cíl diplomové práce bych chtěla poukázat na postupy v oceňovací vyhlášce, které dostatečně rychle nereagují na skutečný stav trhu, na dynamiku růstu cen nemovitých věcí, jako je tomu u tržního ocenění. Z tohoto důvodu stanovuji **hypotézu**: „*Výsledná tržní hodnota vybraného souboru nemovitých věcí bude vyšší než cena administrativní*“.

Protože se část práce týká problematiky daně z nabytí nemovitých věcí, je **cílem** rovněž doporučit, jakou možnou variantu stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí by měl poplatník zvolit, aby tato daň byla co nejnižší. **Druhá hypotéza** zní: „*Daňová povinnost vypočtena z ceny obvyklé, ceny zjištěné a směrné hodnoty se bude výrazně lišit*“. V tomto případě bych ráda upozornila, že kvůli snížení daně z nabytí nemovitých věcí mají smluvní strany snahu domluvit se a uměle snížit cenu, tím, že v kupní smlouvě uvedou cenu nižší, než je cena skutečná.

Hypotézy budou ověřovány standardními přístupy v oblasti oceňování.

Diplomová práce je rozdělena na dvě části, na část teoretickou a část praktickou. Na samém začátku **teoretické části** je vymezen vztah mezi oceňováním nemovitých věcí a veřejnou politikou. Dále je zde uvedena základní legislativa související s oceňováním věcí nemovitých v ČR i základní typy vlastnických práv. Stěžejní částí této kapitoly je charakteristika způsobů ocenění v rámci administrativního a tržního ocenění. Jsou zde popsány jednotlivé metody a přístupy používané při ocenění staveb i pozemků. Charakteristice jednotlivých metod je věnován poměrně velký prostor, neboť tvoří základ praktické části při samotném ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. V závěru teoretické části jsou nastíněny účely, nezbytné pro oceňování věcí nemovitých a subjekty, které mohou toto oceňování provádět.

V **praktické části** této diplomové práce je provedeno samotné ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Předmětem ocenění je rodinný dům se samostatnou garáží a zahradou, který se nachází v obci Bohumín – Záblatí. Nejprve je vybraný soubor nemovitých věcí oceněn dle jasně stanovených pravidel, tedy administrativním způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí oceňovací vyhlášky č. 345/2015 Sb. Přičemž jednotlivé nemovité věci ze souboru jsou oceněny zvlášť. Posléze je stejný soubor oceněn tržně, na základě vlastního uvážení, a to nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou. Na základě zjištěných poznatků je provedena komparace použitých oceňovacích metod a shrnutí všech dosažených výsledků. Praktickou část uzavírá problematika daně z nabytí nemovitých věcí. Je zde proveden výpočet daně dle ceny obvyklé, ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku a směrné hodnoty a následně navrženo, zda je pro poplatníka výhodnější pro stanovení základu daně nechat si vypracovat znalecký posudek či využít služeb správce daně, tedy místně příslušného finančního úřadu.

2. Teorie oceňování věcí nemovitých

Tato kapitola je zaměřena na teoretickou část mé diplomové práce. Je zde vymezena vazba na veřejnou politiku, základní legislativa související s oceňováním věcí nemovitých v ČR, základní typy vlastnických práv, základní metody a přístupy používané při ocenění staveb i pozemků. Dále jsou zde uvedeny účely nezbytné pro oceňování věcí nemovitých a subjekty, které mohou toto oceňování provádět.

2.1 Vazba na veřejnou politiku

Veřejnou politiku lze chápat jako disciplínu, která analyzuje postupy utváření a uplatňování veřejného zájmu za pomoci institucí veřejného sektoru. Veřejná politika je realizována v různých oblastech, jako jsou např. oblast hospodářská, zahraniční, obranná, bezpečnostní, dopravní, ekologická a mnoho dalších, přičemž oceňování věcí nemovitých souvisí zejména s bytovou a hospodářskou politikou.

Přestože není na první pohled vztah oceňování a veřejné politiky zřejmý, při hlubším prozkoumání zjistíme jejich provázanost.

Ocenění je nutné vyhotovit v nejrůznějších životních situacích, ať už se jedná o dědické řízení, převod věcí nemovité kupní nebo darovací smlouvou, vypořádání podílového spoluvlastnictví či společenství jmění a mnoho dalších. Z toho důvodu se mohou jednotlivé posudky, jejich rozsah a metodika zpracování výrazně lišit.

Oceňování slouží jak pro potřeby státu tak, pro potřeby orgánu veřejné správy a to převážně z důvodu zajištění spravedlnosti v postavení všech subjektů před zákonem, tzn. aby, žádný subjekt nebyl „ošizen“.¹

A právě tuto spravedlnost pro všechny subjekty, ať už se jedná o fyzické nebo právnické osoby nám zajišťuje oceňování administrativní, zejména pak, je – li účelem ocenění daňová povinnost. Administrativní oceňování je totiž založeno na přesně stanovených postupech a krocích, které vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a hlavně z aktuální oceňovací vyhlášky, která je nedílnou součástí oceňovacího zákona.

¹ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

2.2 Právní předpisy upravující problematiku oceňování

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. je stěžejním předpisem týkajícím se oceňování. Zabývá se oceňováním věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Jsou v něm vymezeny způsoby oceňování majetku a služeb, nemovitostí, majetkových práv, cenných papírů, ostatního majetku a podniku. Patří do okruhu zákona veřejného.

Vyhláška MF ČR č. 345/2015 Sb., známá také pod názvem „oceňovací vyhláška“. Stanovuje ceny, přírázky a srážky k cenám, koeficienty a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb ustanovených v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Součástí této vyhlášky jsou přílohy, jejichž obsahem jsou koeficienty a ceny, rozděleny do tabulek podle katastrálních území a typu příslušných zařízení. Je každoročně aktualizována. Naposledy byla novelizována 1. 12. 2015 s účinností od 1. 1. 2016.

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. definuje veškeré údaje o nemovitostech včetně práv k těmto nemovitostem a jejich geometrické a polohové určení. Je dokumentem katastrálních úřadů na území České republiky, upravující jejich práva a povinnosti. Spadá do soukromého práva.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. se zabývá problematikou územního plánování. Stanovuje podmínky, za jakých můžeme umístit stavbu do krajiny, postavit ji, užívat ji, ale také zbourat. Ve věcech stavebního řádu upravuje především povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, soustavu stavebních úřadů a jejich kompetence a povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Je součástí soukromého práva.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. se zabývá právem občanským a sjednocuje všechny úpravy občanskoprávních vztahů do jediného právního předpisu. Je rozdělen do pěti částí o 17 hlavách. Vrací se k tradiční úpravě věcných práv. Zejména rozšiřuje jejich výčet a mění systematiku jejich úpravy. Novinkou je návrat práva stavby do českého práva, institut přídatného spoluvlastnictví a podrobná úprava správy cizího majetku (včetně svěřeneckého fondu). V rámci věcných břemen rozlišuje NOZ mezi služebnostmi a reálnými břemeny.

Důležitou změnou je také přesun úpravy bytového spoluvlastnictví ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přímo do občanského zákoníku.²

Mezi právní předpisy, upravující problematiku oceňování je možné zařadit celou řadu dalších předpisů, ať už z oblastí soukromého nebo veřejného práva, které mají různou právní sílu. Jsou jimi např.: **zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů, **zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících**, ve znění pozdějších předpisů, **zákon č. 526/1990 Sb. o cenách**, ve znění pozdějších předpisů, **vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících** a další.

2.3 Základní typy vlastnických práv v ČR

Základním lidským právem, kterému přiznává ochranu nejen občanský zákoník, ale už Listina základních práv a svobod, je **vlastnické právo**. Toto právo je také základním věcným právem. Nový občanský zákoník upravuje vlastnické právo a ostatní věcná práva podrobněji než předcházející občanský zákoník z r. 1964.

Obecným ustanovením, které NOZ vymezuje je vlastnické právo (§ 1011). **Vlastnictvím** člověka je tedy vše, co někomu patří, a to jak věci hmotné, tak i věci nehmotné, tedy rovněž obchodní firma, patenty, průmyslové vzory nebo obchodní tajemství atd. Toto ustanovení navazuje na ústavní zákon č. 2/1993 Sb., neboli Listinu základních práv a svobod, kde je v článku 11 uvedeno: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu...*“.

I proto dává NOZ vlastníku právo se svým majetkem v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z takového nakládání vyloučit. Vlastník má právo věc držet a pouze vlastník se může rozhodnout, jakým způsobem bude se svým majetkem disponovat, má právo jej užívat, požívat jeho plody a užitky.³ To však neznamená, že s vlastnictvím jsou spojena pouze práva.

² KOMISE PRO APLIKACI NOVÉ CIVILNÍ LEGISLATIVY. Věcná práva v novém občanském zákoníku. [online]. 2015 [cit. 2015-10-27]. Dostupné z:

http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/MS_brozura_vecna_prava.pdf

³ NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Věcná práva v NOZ – vlastnické právo [online]. 2015 [cit. 2015-10-27]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/home/infocentrum/media/306-vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo>

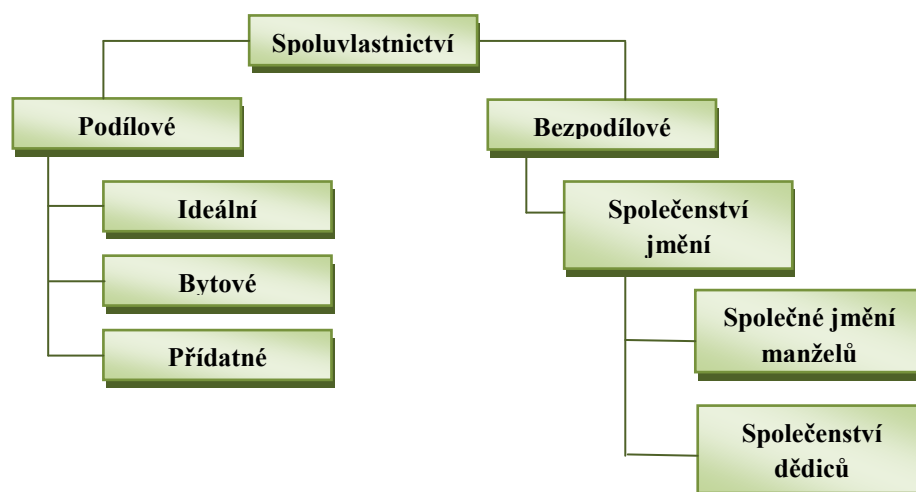
Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.⁴

Spoluvlastnictví se vyznačuje tím, že vlastnické právo k jedné jediné věci náleží více osobám. Tyto osoby se tedy nazývají **spoluvlastníky**.

Zákon vymezuje pojem **spoluvlastníky**, což jsou osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společné. Důležité je to, že jde o více než jednu osobu a nezáleží na tom, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu. Není rozhodné, zda je věc hmotná, nehmotná, movitá či nemovitá. Dle dikce zákona každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu, přičemž podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví. To znamená, že každý ze spoluvlastníků se podílí jak určitými náklady vynaloženými na společnou věc, tak mu z ní náleží určitý užitek. Vše se odvíjí od velikosti podílu, který je vyjádřen buď zlomkem, nebo procentem.⁵

NOZ vymezuje dva typy spoluvlastnických vztahů. Jedná se o **spoluvlastnictví podílové** a **spoluvlastnictví bezpodílové**. Podílové spoluvlastnictví lze dále rozdělit na **ideální** spoluvlastnictví, **bytové** spoluvlastnictví a **přídavné** spoluvlastnictví, viz obrázek 2.1.

Obrázek 2.1: Typy spoluvlastnických vztahů



Zdroj: NOZ - vlastní zpracování, 2016

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „NOZ“) § 1012

⁵ PRÁVNÍ LINKA: Spoluvlastnictví – správa společné věci (nový občanský zákoník) [online]. 2015 [cit. 2015-10-28]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-sprava-spolecne-veci>

V případě **ideálního spoluvlastnictví** má každý ze spoluvlastníků (samozřejmě s omezením, které vyplývá z jeho spoluvlastnického podílu) právo společnou věc držet, užívat ji a jinak s ní nakládat, má právo na její plody a užitky. Vzájemný vztah spoluvlastníků je určen prostřednictvím spoluvlastnického podílu, který vyjadřuje jejich míru účasti ve společném vlastnickém vztahu a je vyjádřen jako podíl **ideální**, jak vyplývá z ustanovení § 1116 a § 1117 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Spoluvlastníci jsou tedy úplnými vlastníky svých podílů a mohou s nimi na rozdíl od předchozí právní úpravy volně disponovat. Avšak i v tomto případě nesmí být takové nakládání na újmu právům ostatních spoluvlastníků, a to ani v případě pokud bylo spoluvlastnictví založeno nezávisle na vůli spoluvlastníků např. pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva od počátku ovlivnit (§ 1124 NOZ).

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.⁶

Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti NOZ, pojem „nemovitost“ zaniká a je nahrazen pojmem „**věc nemovitá**“.

Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví – li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze – li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.⁷

Dosavadní zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, byl s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) zrušen a jeho obsah se promítl do ustanovení jeho III. části (od § 1158 do § 1222).

Zákoník nově upravuje tzv. **přídavné spoluvlastnictví**. Jde o spoluvlastnictví věci, jejímiž spoluvlastníky jsou vlastníci samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, přičemž tato společná věc slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné.

V této formě spoluvlastnictví může být například pozemek s parkovištěm u chatové osady, kdy vlastníci jednotlivých pozemků tvořících osadu mají v přídavném spoluvlastnictví

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), § 1158

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), § 498

pozemek s parkovištěm. Přídavné spoluvlastnictví se zapisuje do veřejného seznamu, týká-li se nemovité věci zapisované do veřejného seznamu. Vlastnictví k podílu na věci v přídavném spoluvlastnictví je nerozlučně spjato s vlastnictvím věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží. Samostatný převod takové věci nebo podílu na věci v přídavném spoluvlastnictví není možný. Obdobně to platí i pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty. Běžnou správu věci v přídavném spoluvlastnictví zajišťuje správce, přičemž na správu této věci spoluvlastníci přispívají poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.⁸

Zvláštním případem spoluvlastnictví, tzv. spoluvlastnictví bezpodílové jsou **společenství jmění**. Ze zákona vyplývá, že:

Nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.⁹

V porovnání se spoluvlastnictvím má společenství jmění odlišnou povahu, proto je v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) upraveno jinými, a to zvláštními pravidly, kterým je dán prostor od § 1236 do § 1239.

2.4 Oceňovací přístupy

Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů či práv přiřazován peněžitý ekvivalent. Provádí se za účelem zjištění hodnoty daného objektu, stavby nebo pozemku. Výběr metodiky a přesnost oceňovacího postupu je dán nejen potřebou, podmínkami, ale i účelem ocenění.

V podmínkách ČR se lze setkat se dvěma typy oceňování nemovitostí, a sice

- s oceňováním, jehož výsledkem je **cena zjištěná** dle cenového předpisu, které bývá označováno jako **administrativní či úřední**, a

⁸ EPRAVO.CZ: Nový Občanský zákoník – 49. Přídavné spoluvlastnictví/epravo.cz [online]. 2015 [cit. 2015-10-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/novy-obcansky-zakonik-49-pridatne-spoluvlastnictvi-91942.html>

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), § 1236

- s „tržním“ oceňováním, jehož výsledkem většinou bývá **tržní hodnota**, nicméně v jeho rámci se lze setkat občas s výsledky, které mohou představovat i jiné typy hodnot.¹⁰

Současná česká legislativa pojem **tržní hodnota** nezná, někteří odborníci však tvrdí, že v ČR je jejím synonymem **obvyklá cena**, jejíž definice je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.¹¹

Administrativní oceňování

Administrativní oceňování je také známo jako oceňování podle cenového předpisu. Je postaveno na přesně definovaných a stanovených postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a také z aktuální vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku. V současnosti je to vyhláška č. 345/2015 Sb.

Výsledkem administrativního oceňování je cena zjištěná. Celý postup výpočtu zjištěné ceny je podřízen mechanismům a algoritmům příslušných právních norem a nemá smysl diskutovat o chybě či přesnosti výsledku. Veškeré znalosti a dovednosti hodnotitele jsou soustředěny k bezchybnému dodržení normou předepsaného postupu.¹²

Administrativní oceňování a cena jím stanovená má uplatnění především v případech, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Zejména v oblasti daňové, je tak zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty. Příkladem je např. ocenění neboli stanovení tzv. **zjištěné ceny** pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých věcí.

Na druhé straně ovšem existují i nevýhody administrativního oceňování, které je nutné zdůraznit. I když je snahou zákonodárce co nejvíce přiblížit cenu administrativní, která je cenou zjištěnou dle vyhlášky o oceňování majetku tržním cenám, v praxi se stává, že tržní ceny se od administrativních i výrazně odchyľují. Proto je mimo jiné v pravidelných časových intervalech (zpravidla 1x za rok) prováděna novelizace vyhlášky. V rámci tohoto časového

¹⁰ ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

¹¹ ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

¹² ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

intervalu může dojít k takovým ekonomickým změnám ve společnosti, které mohou způsobit i výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu a tržních cen.¹³

Výsledek ocenění dle cenového předpisu se může odlišovat od **ceny obvyklé**, u některých druhů nemovitostí i velmi výrazně. Nejvíce se k obvyklé ceně přibližují ceny určené porovnávacím způsobem, protože základní ceny jsou vytvořeny na základě skutečně dosažených cen. Naproti tomu ceny zjištěné nákladovým způsobem, nebo ceny některých druhů pozemků, se mohou od tržní reality odlišovat velmi výrazně a v některých případech i několikanásobně.

Tržní oceňování

Pomyslným protipólem k tomuto typu oceňování je **oceňování tržní**. Jedná se v podstatě o tvůrčí a systematický proces založený na principu hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze a také zvážení všech možných vlivů, které na hodnotu věci působí. Tímto postupem však nelze jednoznačně určit cenu majetku, ale pouze ji odhadnout.

Při oceňování nemovitostí v režimu tržního oceňování neexistují zákonem stanovená pravidla ani postupy. Výběr metodiky závisí na odhadci, přičemž každý oceňovatel by se měl řídit svými morálními zásadami a obecně uznávanou teorií a aplikovat takové metody, které jsou obhajitelné a všeobecně v teoretické rovině uznávané. Výsledkem je pak tržní hodnota, která by měla přesně odrážet situaci na trhu.

Pro co nejvíce objektivní posouzení tržní ceny je třeba si opatřit a vyhodnotit velký počet různorodých informací, průběžně vytvářet databáze o vývoji cen různých typů nemovitostí na trhu, sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenout vliv lokality, jejíž je nemovitost neoddělitelnou součástí. Součástí tržního ocenění nemovitosti by tedy měly být:

- podrobné informace o nemovitosti (vlastnické údaje, vč. formy práv k nemovitosti náležejících), informace o stávajícím využití nemovitosti,
- informace o lokalitě, zejména v souvislosti s charakterem nemovitosti,
- analýza rozvojových možností předmětné nemovitosti,
- analýza nejlepšího možného využití předmětné nemovitosti.¹⁴

¹³ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015 [cit. 2015-10-22]. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

¹⁴ HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, I. vydání. Brno: VUT Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

S tržním oceňováním se v praxi lze setkat v celé řadě oblastí. Jedná se například o problematiku hypotéčního úvěrování, soudních řízení (např. spravedlivé vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů), prodejů majetku (dobrovolné a nedobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv atd.) a dalších oblastí běžného života.¹⁵

Při oceňování je vždy důležité použití správné oceňovací metody. V procesu oceňování nemovitostí jsou využívány tři hlavní metody ocenění:

- nákladový způsob ocenění,
- výnosový způsob ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.¹⁶

Každá z výše uvedených metod má svůj charakteristický postup i způsob výpočtu. Jsou ovlivňovány různými faktory, které působí na výslednou cenu oceňovaných nemovitostí.

2.4.1 Nákladový přístup

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou.¹⁷ Je založena na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení či výstavbu podobné nemovitosti v okamžiku ocenění.

Základní otázkou při stanovení ceny nemovitosti je fakt, že kupující není většinou ochoten zaplatit cenu vyšší, než je cena, za kterou byla nemovitost v dané době postavena. Jelikož se většinou jedná o stavby, které nejsou na trhu běžně prodávány a neexistují tak žádné srovnatelné údaje, vycházíme při ocenění z podmínky, že náklady na danou stavbu jsou odvozeny od novostavby s podobnými parametry technických ukazatelů.¹⁸

Nákladová metoda je nejpracnější a nejsložitější ze všech používaných metod. Oceňovatel, který odhad provádí, musí do detailu znát každý prvek, z něhož je stavba složena i jeho podrobné provedení. Což je pro mnohé odhadce problém, neboť v době kdy přichází stále

¹⁵ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015 [cit. 2015-10-22]. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

¹⁶ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. IV. vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

¹⁷ ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. I. vydání. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

¹⁸ SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013, 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

nové technologie, jsou nuceni dokonale znát a orientovat se v základních stavebních postupech a předpisech.

Používá se zejména při oceňování nemovitostí, které byly postaveny orgánem či organizací odpovědnou za poskytování speciálních služeb, a nejsou tedy běžně obchodovány na trhu. Jedná se např. o budovy škol, nemocnic, inženýrské stavby, církevní stavby atd. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví a při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových.¹⁹

Kromě samotných nákladů na pořízení (reprodukční cena) je velmi důležité opotřebení. Po jeho odečtení se výsledná hodnota může přiblížit skutečným tržním cenám, za které jsou věci obchodovány na trzích při standardních podmínkách, viz vzorec 2.1.

$$NH = RC - OP, \quad (2.1)$$

kde „**RC**“ je reprodukční cena (náklady na výstavbu), „**OP**“ je opotřebení.

Nejčastěji používané metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby jsou

- individuální cenová kalkulace;
- podrobný položkový rozpočet;
- metody agregovaných položek;
- propočet ceny.²⁰

Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější, nejpresnější a současně nejpracnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírážek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.²¹ Tuto metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na přímé náklady a nepřímé náklady. Ty je možné dále členit a sestavovat do kalkulačních vzorců.

¹⁹ SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013, 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

²⁰ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

²¹ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Při výpočtu hodnoty kalkulačním vzorcem předpokládáme, že cena stavebního objektu je dána součtem následujících kalkulačních položek:

$$\text{CENA OBJEKTU} = \text{PŘÍMÉ NÁKLADY (materiál, náklady na mzdy, náklady na stroje, ostatní přímé náklady)} + \text{NEPŘÍMÉ NÁKLADY (výrobní režie, správní režie)} + \text{ZISK}$$

Podrobný položkový rozpočet je jednou z nejpoužívanějších metod stanovení výchozí ceny staveb. Používá se především pro stanovení nabídkových cen nově budovaného objektu nebo cen provedených prací, kde není známá cena těchto provedených prací. Pro vypracování položkového rozpočtu je nutná projektová dokumentace. Položkový rozpočet zahrnuje cenu veškerých prací, materiálů, vytvoření projektové dokumentace, atd. Ceny jednotlivých položek se provádějí buď individuální cenovou kalkulací, nebo je lze získat z databází tzv. „katalogů cen“.²²

Metoda agregovaných položek je velmi oblíbená a využívaná. Vychází se z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění je pak využito agregovaných položek, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.²³

Propočet ceny je metoda, která je z uvedených metod nejjednodušší. Cena se stanovuje na základě výměry celé stavby, nejčastěji na základě obestavěného prostoru stavby stanoveného podle ČSN. Obestavěný prostor se pak vynásobí jednotkovou cenou vybraného objektu. Jednotková cena se zjistí v katalogu technicko - hospodářských ukazatelů (THU).²⁴

2.4.2 Výnosový přístup

Teorie výnosové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Tržní hodnota majetku je tedy rovna celkovému výnosu, který je majetek schopen po dobu své ekonomické životnosti generovat.²⁵

²² KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

²³ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁴ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

²⁵ ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. I. vydání. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

Na rozdíl od nákladové metody nás v tomto případě nezajímají náklady potřebné na pořízení nemovitého majetku, ale užitek, který nám z tohoto majetku plyne.

Tento způsob ocenění se nejčastěji využívá u takových nemovitosti, které jsou určeny k pronajímání. Jedná se např. o bytové domy, administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže, penziony či objekty pro rekreaci.

Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Můžeme tedy definovat: Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.²⁶

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik a to podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.

Pro nejjednodušší a také nejčastěji používaný výpočet výnosové hodnoty lze použít vztah, viz vzorec 2.2.

$$VH = \frac{\check{V}}{R}, \quad (2.2)$$

kde „ \check{V} “ je zisk (čistý výnos), „ R “ je míra kapitalizace setinná.

Výpočet **výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem** nazýváme tzv. **věčnou rentou**. Lze ho použít pouze pro případy, kdy výnosy jsou po celou dobu užívání stavby konstantní a předpokládaná doba výnosů je velmi dlouhá.²⁷

Pro výpočet **výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem** existuje předpoklad, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí

²⁶ HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, I. vydání. Brno: VUT Brno, 2012, 67 s.

ISBN 978-80-214-4568-0.

²⁷ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

této doby může věc zaniknout (například v důsledku totálního opotřebení) nebo ji majitel prodá. Za již zmiňovaných předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době, viz vzorec 2.3.

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right], \quad (2.3)$$

kde „ $\check{C}V$ “ je čistý výnos, „ R “ je míra kapitalizace setinná, „ n “ je zbývající doba životnosti staveb.

Výpočet výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité době, lze provést podle vzorce 2.4.

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] + \frac{P}{(1+i)^n}, \quad (2.4)$$

kde „ $\check{C}V$ “ je čistý výnos, „ R “ je míra kapitalizace setinná, „ n “ je zbývající doba životnosti staveb, „ P “ je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výnosová hodnota zjištěná diskontováním peněžních toků je pouhou obměnou výše popsaných metod. Odlišnost je však dána tím, že se již nepočítá s výnosy a náklady ale příjmy a výdaji. Pokud použijeme přímo základy finanční aritmetiky, jedná se přesněji o budoucí hodnotu současných peněz po určité době.²⁸ Výpočet pak lze zapsat pomocí vzorce 2.5.

$$VH = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} \right] + \frac{ZC_n}{(1+R)^{t+1}}, \quad (2.5)$$

kde „ $\check{C}T$ “ je čistý peněžní tok v roce t , „ R “ je míra kapitalizace setinná, „ n “ je počet období, ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován, „ ZC “ je zůstatková cena, za kterou je věc prodána v roce n .

2.4.3 Porovnávací přístup

Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na **porovnávání** oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných

²⁸ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

podmínek.²⁹ Ocenění se tedy provádí porovnáním podobných a k datu ocenění volně prodáváných věcí, které ovlivňuje celá řada faktorů:

- druh a účel věci,
- koncepce a technické parametry,
- materiál,
- kvalita provedení,
- podmínky výroby (kusová, sériová),
- technický stav (opotrebení, stav údržby, vady),
- opravitelnost,
- dostupnost náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.³⁰

Lze tedy říci, že čím je větší počet a čím jsou parametrově srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější.³¹

Je velký rozdíl, zda je oceňovaná věc movitá či nemovitá.

Nemovitosti jsou svým způsobem jedinečné, unikátní, mají obtížně měřitelné a srovnatelné parametry, nejsou navzájem dokonalými substituty, mají většinou charakter zboží pořízeného nikoliv sériově, ale na „zakázku“ často s výrazně individuálními rysy. Nemovitosti jsou nepřenositelné, nepřemístitelné, fixované svou polohou, sdílejí osud své lokality a ve většině případů s výjimkou novostaveb jde vlastně o použité zboží různého stáří, stupně opotřebovanosti, kvality i rozsahu.³²

U věcí movitých je situace daleko jednodušší, neboť jsou vyráběny a prodávány ve větším počtu, zpravidla sériově. Tím pádem existuje rozsáhlejší trh a jsou známé jak ceny nových movitých věcí, tak ceny movitých věcí použitých.

Touto metodou se nejčastěji oceňují byty a nebytové prostory, garáže aj. Základní princip porovnávací metody lze vyjádřit vzorcem 2.6.

²⁹ ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. I. vydání. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

³⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

³¹ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

³² ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum RC_n \cdot K_a, \quad (2.6)$$

kde „**PH**“ je hodnota věci zjištěná porovnáním „**n**“ je počet věcí disponující stejnými nebo podobnými vlastnostmi jako věc oceňovaná, „**RC_n**“ je realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek, „**K_a**“ je koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.

Porovnávací metoda obecně existuje ve dvou základních variantách: metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

Jednodušší metodou je **metoda přímého porovnání**, která spočívá v porovnávání námi oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u kterých již bylo uskutečněno ocenění. Při výpočtu musíme zohlednit veškeré odlišnosti, a to dvěma způsoby:

- **Přímým přičítáním nebo odečítáním částky.** Provádí se formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek. Pokud je vzorek lepší než oceňovaná nemovitost, má tedy pozitivní odlišnosti, provede se zohlednění srážkou, v případě horších odlišností naopak přírážkou.
- **Pomocí koeficientů odlišnosti.** V tomto případě nepřirážujeme přesné částky, ale pouze poměr různých kritérií k oceňované nemovitosti. Tato metoda vyjadřuje rozdíly fiktivním koeficientem, který se blíží hodnotě 1. Je-li kvalita nižší, bude také koeficient nižší než 1 a naopak, v případě shody mají hodnotu 1.

Metoda nepřímého porovnání je metoda, při níž je oceňovaná nemovitá věc porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitých věcí (jejich vlastností a cen – obdobně jak u přímého porovnání). Tuto metodu lze využít při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze.³³

2.4.4 Oceňování pozemků

Pozemky mají oproti ostatním nemovitostem jednu zvláštnost. V daném území je pouze omezená rozloha pozemků a nelze ji nijak zvětšovat. Tato vlastnost má zásadní vliv na jejich cenu.³⁴ Mezi další faktory, které mohou ovlivnit cenu pozemku patří poloha, dostupnost, vnější okolí, vzdálenost inženýrských sítí, přístup, ale také druh a způsob využití pozemku, kde cena stavebního pozemku bude jiná než cena pozemku zemědělského.

³³ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

³⁴ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky.³⁵

Pozemky se oceňují podle svého druhu. Jednotlivé způsoby oceňování pozemků v návaznosti na jejich druh jsou přesně definovány v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v §10 až §13.

Oceňování stavebních pozemků

Jednou z možností, jak ocenit stavební pozemek je **metoda ocenění dle cenových map**, pokud pro daný pozemek existuje. Cena pozemku je pak stanovena jako počet m² pozemku vynásobeno cenou uvedenou v cenové mapě stavebních pozemků.

Cenové mapy jsou ve své podstatě úřední databáze cen v grafické podobě, ze které je možno zjistit cenu pozemku. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti, podle získaných údajů o realizovaných převodech pozemků v určité lokalitě.

Každá cenová mapa má i textovou část, která obsahuje věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a možnosti jeho dalšího rozvoje, popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu, komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, popis postupu zpracování.³⁶ Cenové mapy vydávají větší města formou obecně závazné vyhlášky.

³⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 9

³⁶ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

Pro úřední oceňování administrativními cenami jsou údaje platné cenové mapy závazné a v současnosti se aplikují bez možnosti jakýchkoliv dalších korekcí. Avšak pro účely tržního oceňování se doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační.³⁷

Pokud nelze cenu z cenové mapy použít či pokud cenová mapa pro daný pozemek neexistuje, pak je pozemek oceněn **porovnáním** se sjednanými cenami obdobných pozemků v podobných místech (obcích).³⁸ Pokud nelze použít ani jeden z výše uvedených postupů, definuje způsob ocenění stavebních pozemků oceňovací vyhláška, nyní vyhláška č. 345/2015 Sb., a to v § 3 až 5. V tomto případě je základní cena za m² pozemku vypočítána jako součin základní ceny vyjmenované obce či oblasti (uvedeno v příloze vyhlášky), pokud se pozemek nachází v obci nevyjmenované je základní cena obce či oblasti základní cena upravena dalšími koeficienty, tak aby co nejvíce odpovídala místu a specifickým daného pozemku. Takto vypočtená základní cena je dále upravena koeficientem cenového porovnání.³⁹

Oceňování zemědělských pozemků

Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, se určí podle **bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)**, které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky.⁴⁰ Kód BPEJ je pětímístný a zahrnuje hlavní údaje charakterizující pozemek (nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušnost, vlhkost atd.).⁴¹ Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí. Takto určená základní cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky.⁴²

³⁷ ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

³⁸ BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2014*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2013. 314 s. ISBN: 978-80-7204-867-0.

³⁹ BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2014*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2013. 314 s. ISBN: 978-80-7204-867-0.

⁴⁰ Vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), § 6

⁴¹ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁴² Vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), § 6

Oceňování lesních pozemků, vodních ploch a jiných pozemků

Postup při ocenění těchto typů pozemků je přesně definován v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 12 a § 13 a na něj navazující oceňovací vyhlášce č. 345/2015 Sb., v § 7 až 9. V rámci odlišného zaměření diplomové práce se oceněním těchto typů pozemků nebude práce více zabývat.

V případě **tržního oceňování** pozemků neexistují předem daná pravidla a postupy. Jejich volba závisí na odbornosti, kreativitě a vlastní zodpovědnosti odhadce. Pro stanovení tržní ceny pozemků se využívá mnoha metod. Mezi nejznámější patří:

- metoda třídní polohy,
- indexová metoda,
- metoda zbytku.

Metoda třídní polohy se používá u stavebních pozemků, u kterých není možné zjistit cenu pomocí srovnání. Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Používá k tomu popisného klíče, který na základě vybraných cenových kritérií (všeobecná situace, intenzita využití, dopravní relace, způsob využití a jiné povyšující a snižující faktory) zařazuje posuzovaný pozemek do některé z jakostních tříd, na níž je pak závislý přibližný předem daný poměr mezi celkovou věcnou hodnotou nemovitostí (bez zohlednění opotřebení) a tržní hodnotou pozemku, vytvořený na základě dlouhodobějšího sledování trhu.⁴³

Hledaná cena pozemku se zjistí výpočtem z ceny stavby a podílu pozemku podle vzorce 2.7.

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100-PP}, \quad (2.7)$$

kde „**CP**“ je cena pozemku „**PP**“ je procentní podíl ceny pozemku určen pomocí klíčů tržní polohy, „**RC**“ je reprodukční cena.

Indexová metoda se používá u ocenění pozemků, kdy zjišťujeme hodnotu pozemku na základě známé ceny jiného pozemku a zohledňujeme jeho rozdílné vlastnosti. Základem této metody je princip porovnávání, kde jsou jednotlivým pozemkům přiřazovány koeficienty v

⁴³ ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

určité rozpětí podle daných kritérií, kterými mohou být např. územní struktura, typ a poloha pozemku, počet obyvatel v obci, infrastruktura.

Hodnota oceňovaného pozemku se vypočte podle vzorce 2.8.

$$HP_a = HP_B \cdot \frac{PK_a}{PK_B}, \quad (2.8)$$

kde „**HP_a**“ je hodnota oceňovaného pozemku, „**HP_B**“ je hodnota pozemku, u něhož známe cenu a výměru, „**PK_a**“ je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku A k ploše pozemku A, „**PK_B**“ je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku B k ploše pozemku B.⁴⁴

Metoda zbytku je používána při ocenění takových pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Může se jednat o pozemek bez stavby určený územním plánem k zastavění, pozemek, na kterém se nachází například zbořeniště nebo stavba určená k odstranění. Předpokládáme, že na tomto pozemku bude vystavěn zcela nový objekt.⁴⁵ Samotný výpočet provádíme dle vzorce 2.9.

$$CP = \frac{(VH - Náv - Zde)}{(1+i)^n}, \quad (2.9)$$

Kde „**CP**“ je cena pozemku, „**VH**“ je výnosová hodnota stavby, „**Náv**“ jsou náklady na výstavbu stavby, „**Zde**“ je zisk developera, „**i**“ je úroková míra, „**n**“ je počet let do dokončení stavby.

2.4.5 Účely oceňování věcí nemovitých

Oceňování majetku je základní a nutnou součástí nejen účetnictví a soudnictví, ale celé ekonomiky a právního systému.⁴⁶

Důvodů pro ocenění majetku existuje celá řada. Mezi nejčastějšími účely oceňování patří:

⁴⁴ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁴⁵ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015 [cit. 2015-10-25]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

⁴⁶ ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

- **východiska pro jednání o ceně majetku**, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena je určitým způsobem specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit (*např.: ocenění obchodního podílu ve společnosti za účelem jeho prodeje*),
- **určení daňového základu** - pro účel zjištění **daňového základu a výpočet daně** je nutné určit **obvyklou cenu** majetku,
- **dědictví** – je tvořeno různými majetkovými položkami (*např. pro účel spravedlivého rozdělení mezi dědice, odměna notáře, ...*),
- **uzavírání pojistných smluv** – pro správné nastavení pojistné částky je třeba provést kvalifikovaný odhad nákladové hodnoty majetku tak, aby se v případě pojistné události dostalo pojištěnému adekvátní náhrady a minimalizoval se na něho dopad pojistné události,
- **úvěrové řízení** – banky často vyžadují ocenění majetku potenciálního dlužníka ať už přímo pro účely zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta,
- **majetkové transakce ve společnostech** – zvyšování kapitálu ve společnostech, transformace společností, převody majetku mezi spřízněnými společnostmi, likvidace podniku, převody obchodních podílů mezi společníky,
- **stanovení výše újmy či škody** – ocenění majetku či jiné hodnoty v případě škody vzniklé například pojistnou událostí, v důsledku trestné činnosti,
- **vypořádání společného jmění manželů** – pro rozdělení majetku je třeba v případech, kdy nedojde mezi manžely k dohodě, provést objektivní ocenění veškerého majetku. Na jeho základě může soud rozhodnout o vypořádání SJM,
- **insolvenční řízení** – při řešení ekonomického úpadku společnosti nebo občana je hned několik situací, kdy je nezbytné provést ocenění majetku, který tvoří majetkovou podstatu a ta má být zpeněžena na úhradu úpadcových dluhů,⁴⁷
- **daň z nabytí nemovitých věcí**,
- **převody majetku v rámci státních institucí**,
- **prodej státního majetku a další**.

⁴⁷ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. I. vydání. Bratislava: Donau Media, 2009, 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.

2.4.6 Subjekty provádějící oceňování

Odhadce je fyzická osoba, která svou činnost vykonává na základě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jelikož oceňování majetku spadá do živnosti vázané, musí odhadce splňovat požadavky živnostenského zákona pro získání koncese, které jsou uvedeny v příloze č. 2 příslušného zákona. Mezi podmínky pro provozování živnosti patří např. potřeba příslušného vzdělání v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, speciální kurz pro odhadce a 3 – 5 let praxe v oboru.

Dle výše uvedeného zákona je možné požádat o vydání koncesní listiny pro následující kategorie oceňování majetku:

- věci movité,
- věci nemovité,
- nehmotný majetek,
- finanční majetek,
- podniky.

Na základě získané koncese je oprávněn zpracovávat **odhady a odborná vyjádření**, nikoliv ovšem **znalecké posudky**.⁴⁸

Znalec je fyzická osoba, která disponuje speciálními odbornými znalostmi, složila požadované zkoušky a byla ministrem spravedlnosti ČR nebo z jeho pověření předsedou krajského soudu jmenována znalcem.

Ke jmenování znalců dochází **na základě výběru** mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, dále organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu, jakož i příslušné orgány společenských organizací, pokud to vyplývá z úkolů těchto organizací. Znalcem může být jmenován i ten, kdo sám o jmenování požádá.⁴⁹

⁴⁸ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. I. vydání. Bratislava: Donau Media, 2009, 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.

⁴⁹ BRADÁČ, A; KLEDUS, M; KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. I. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

Jmenovat znalcem lze toho, kdo:

- je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,
- je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,
- je bezúhonný,
- nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců pro porušení povinností podle tohoto zákona,
- má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou činnost, jde-li o jmenování pro obor, v němž je taková výuka zavedena,
- má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat,
- se jmenováním souhlasí.⁵⁰

Po složení slibu se jmenování znalci podle odvětví zapisují do seznamu znalců. Tyto seznamy vedou krajské soudy. Ústřední seznamy znalců vede ministerstvo spravedlnosti ČR a jsou veřejně přístupné na portálu *www.justice.cz*.

Znalec smí podávat znalecké posudky na objednávku nejen občanů, podniků, podnikatelů, ale především na základě vyžádání státních orgánů. Za zpracované posudky je znalec z výkonu svého povolání trestně odpovědný.

Znaleckou činnost mohou vykonávat rovněž **znalecké ústavy**, které podávají znalecké posudky na žádost správních orgánů.

Zákon rozlišuje dvě kategorie znaleckých ústavů. Jsou jimi:

- **ústavy nebo jiná pracoviště, specializovaná na znaleckou činnost.** Jsou zapsány v oddílu I seznamu znaleckých ústavů, které spravuje ministerstvo spravedlnosti ČR. Existují – li v daném oboru, jsou státní orgány povinny vyžadovat znalecké posudky především od nich a

⁵⁰ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, § 4

- **ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost.** Jsou zapsány v oddílu II seznamu znaleckých ústavů, které spravuje ministerstvo spravedlnosti ČR. Mají jinou hlavní náplň činnosti, ale v případě potřeby nebo ve zvlášť složitých případech mohou na vyžádání státních orgánů rovněž podávat znalecké posudky. Bývají to obvykle vysoké školy, výzkumné ústavy apod.

Za správnost a včasné a řádné vypracování posudku odpovídá vždy ústav jako organizace.

3. Ocenění vybraného souboru nemovitých věcí

V této kapitole je provedeno ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Předmětem ocenění je rodinný dům s přiděleným č. p. 121 na pozemku parcely č. st. 940/11, garáž na pozemku parcely č. st. 940/12, dále pozemky parcely 940/1 a příslušenství, obec Bohumín – Záblatí, katastrální území Záblatí u Bohumína, okres Karviná. Samotné ocenění je nejprve provedeno administrativním způsobem na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů a posléze tržně, a to nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou.

3.1 Popis obce

Bohumín leží v severní části Moravskoslezského kraje. Nachází se na křižovatce železničních tratí, na soutoku Odry a Olše a na hranici dvou států. Má tedy výhodnou strategickou polohu, díky které sehraává významnou roli nejen v regionu, ale také v celé republice. Leží v ostravské pánvi a od průmyslové Ostravy je vzdáleno necelých pět kilometrů. V současnosti žije v obci necelých 23 000 obyvatel. Obec se skládá ze sedmi městských částí, které zabírají 3 109 ha území.

Městská část Záblatí leží na jižním okraji Bohumína a převážně se rozkládá v kopcovitém terénu. V této lokalitě se vyskytuje rozptýlená zástavba RD. Občanská vybavenost je rozšířená. Nachází se zde zubní ordinace, ordinace dětského lékaře, veterinární klinika, dále pak pošta, hasičská zbrojnice, kostel, prodejna potravin, základní a mateřská škola, fotbalové hřiště, dětské hřiště a další služby nezbytné pro chod obce. Je zde velmi pestrý společenský život, který zajišťují místní dobrovolné spolky. Pracovní příležitosti zajišťuje několik významných podniků, které zaměstnávají obyvatele nejen z Bohumína, ale také z jeho blízkého okolí. Přístup na pozemek je po zpevněné asfaltové komunikaci, s možností parkování. Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Nejbližší autobusová zastávka je zhruba 200 m, vlakové nádraží se nachází v centru města vzdáleném asi 2 km. Okolí lokality je klidné, bez jakéhokoliv rušivých elementů. Oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav.

Zdroj: www.cuzk.cz, 2016

3.2 Popis jednotlivých objektů

Oceňovaný rodinný dům se nachází na rovinatém terénu v obci Bohumín patřící katastrálnímu území Záblatí u Bohumína v Moravskoslezském kraji, zapsaný na listu vlastnictví č. 1011, který je dle katastru nemovitostí veden jako SJM Ing. Jiřího a Pavlína Kolářových. Příjezdová komunikace je zpevněná, asfaltová ve vlastnictví města Bohumín. Dům s č. p. 121 se nachází na parcele č. 940/11 jehož součástí je okolní oplocený pozemek. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt o výměře 161 m². Dům tvoří jedna bytová jednotka s dispozicí 4 + 1 – zvětví, zádveří, chodba, koupelna s WC, pracovna, dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj s krbem, kuchyní a jídelnou, terasa s pergolou a venkovním krbem. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 2008 a je udržován ve velmi dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Základy domu jsou betonové. Svislé nosné konstrukce zděné z tvárnic Porfix o tloušťce 300 mm, zateplené fasádním polystyrénem o tloušťce 50 mm. Vodorovnou konstrukci tvoří sádkartonový podhled zavěšený na příhradových dřevěných vaznících tvořících krov. Střecha objektu je valbová s plechovou krytinou s plastovou povrchovou úpravou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s plastovou povrchovou úpravou. Okna jsou plastová s dvojitým sklem, dveře rámové náplňové. Podlahy v chodbě, koupelně a WC jsou z keramické dlažby, v ostatních pokojích je plovoucí podlaha.

Celý dům je vytápěn podlahovým topením prostřednictvím elektrických podlahových topných kabelů a dále pak teplovzdušné vytápění pomocí krbové vložky umístěné v obývacím pokoji. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektrický proud.

Dalším oceňovaným objektem je garáž, která se nachází na parcele č. st. 940/12, umístěna přímo na hranici pozemku. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní, zděnou stavbu, zateplenou fasádním polystyrénem, zastřešenou sedlovou střechou s plechovou krytinou s plastovou povrchovou úpravou. Okna jsou plastová s dvojitým sklem, vrata sekční na dálkové ovládání, podlaha z keramické dlažby. Vytápěná elektrickými přímotopy. Postavená a zkolaudovaná v roce 2008.

Rodinný dům i garáž jsou postaveny na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 940/11 a 940/12 - zastavěná plocha a nádvoří, na tento pozemek navazuje parcela pozemku parcelní číslo 940/1. Pozemek se dle územního plánu Rychvaldu nachází částečně na ploše „bydlení individuální“ (kód plochy BI-111), částečně se nachází v zastavitelné ploše (kód plochy BI-Z39) a také na ploše „zemědělské“ (kód plochy Z), viz Příloha č. 3.

3.3 Administrativní ocenění

Administrativní oceňování upravuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhláška č. 345/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vybraný soubor nemovitých věcí je touto metodou oceněn k datu 22. 2. 2016.

A) Rodinný dům § 34 - § 35

Tabulka č. 3.1: Zatřídění pro potřeby ocenění

<i>Rodinný dům</i>	typ A
<i>Svislá nosná konstrukce</i>	zděná
<i>Podsklepení</i>	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
<i>Podkroví</i>	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
<i>Střecha</i>	se šikmou nebo strmou střechou
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	s jedním nadzemním podlažím
<i>Dům</i>	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Administrativní ocenění rodinného domu je provedeno na základě vyhlášky č. 345/2015 Sb., a to porovnávacím způsobem. Podle § 35 výše uvedené vyhlášky se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, jehož obestavěný prostor je menší nebo roven 1 100 m³. Cena stavby se stanoví podle vzorce 3.1:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (3.1)$$

kde „ CS_p “ je cena stavby určená porovnávacím způsobem, „ OP “ je obestavěný prostor v m³, „ ZCU “ je základní cena upravená stavby v Kč za m³, „ I_T “ je index trhu a „ I_p “ je index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází.

Obestavěný prostor: zastavěná plocha x výška

1. NP	9,85 x 14,35 x (2,73 + 0,12 + 0,3)	=	445,24 m ³
	2,1 x 5,7 x (2,73 + 0,12 + 0,3)	=	37,71 m ³
	3,2 x 4,9 x (2,1 + 0,2)	=	36,06 m ³
		=	519,01 m ³
Zastřešení	9,85 x 14,35 x (1,88/2)	=	132,87 m ³
	2,1 x 5,7 x (1,09/2)	=	6,52 m ³
		=	139,39 m ³
Obestavěný prostor celkem		=	658,40 m³

Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,040$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P_1	0,04	– Poptávka je vyšší než nabídka
P_2	0,00	– nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P_3	0,00	– bez vlivu nebo stabilizovaná území
P_4	0,00	– bez vlivu
P_5	0,00	– bez dalších vlivů
P_6	1,00	– zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1 \times (1 + 0,02) = 1,020$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

P ₁	1,00	– rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel
P ₂	0,04	– rezidenční zástavba
P ₃	- 0,05	– okrajové části obce
P ₄	0,00	– pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₅	0,00	– v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	0,01	– příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,02	– zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce
P ₈	0,00	– bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	– bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	– průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	– bez dalších vlivů

Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = (1 + 0,27) \times 0,96 = 1,219$

„ V_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

V ₁	0,00	– samostatný rodinný dům
V ₂	0,04	– dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené
V ₃	- 0,02	– méně jak 45 cm
V ₄	0,01	– hodnota více jak 1 do 2 včetně ($169,0/153,32 = 1,10$)
V ₅	0,04	– přípojka elektro voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna
V ₆	0,05	– v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění
V ₇	0,00	– úplné – standardní provedení
V ₈	0,00	– bez dalšího vybavení
V ₉	0,04	– většího rozsahu nebo nadstandardního vybavení
V ₁₀	0,01	– standardní příslušenství – vedlejší stavby do 25 m ²
V ₁₁	0,01	– nad 800 m ² celkem
V ₁₂	0,09	– významně zvyšující cenu
V ₁₃	1,05	– stavba ve výborném stavu ($s = 1 - 0,005 \times 8$) $V_{13} = 0,96$

Ocenění rodinného domu:

Základní cena (ZC)		1 613 Kč/m³	(příloha č. 24, tabulka č. 1)
Index konstrukce a vybavení (I _v)	x	1,219	
Základní cena upravená (ZCU)	=	1 966,247	
Index trhu (I _T)	x	1,040	
Index polohy (I _p)	x	1,020	
Obestavěný prostor (OP)	x	658,40	
Výsledná cena	=	1 373 287 Kč	

B) Garáž § 34 - § 37**Tabulka č. 3.2: Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
Podkroví	nemá podkroví
Krov	umožňující zřízení podkroví

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Cena stavby se stanoví podle vzorce 3.2:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (3.2)$$

kde „CS_p“ je cena stavby určená porovnávacím způsobem, „OP“ je obestavěný prostor v m³, „ZCU“ je základní cena upravená stavby v Kč za m³, „I_T“ je index trhu a „I_p“ je index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází.

Obestavěný prostor: zastavěná plocha x výška

1. NP	10,5 x 6,1 x (0,1 + 2,76 + 0,25)	=	199,20 m ³
Zastřešení	10,5 x 6,1 x (1,48/2)	=	47,40 m ³
Obestavěný prostor celkem		=	246,60 m³

Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,040$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P_1	0,04	– poptávka je vyšší než nabídka
P_2	0,00	– nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P_3	0,00	– bez vlivu nebo stabilizovaná území
P_4	0,00	– bez vlivu
P_5	0,00	– bez dalších vlivů
P_6	1,00	– zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 \times (1 + 0,07) = 0,856$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

P_1	0,80	– garáže
P_2	0,04	– rezidenční zástavba, rekreační stavby
P_3	0,00	– pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P_4	0,00	– příjezd po zpevněné komunikaci
P_5	0,02	– výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)
P_6	0,01	– výhodná poloha
P_7	0,00	– bez dalších vlivů

Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6 = (1 + 0,21) \times 0,96 = 1,162$

„ V_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

V_1	0,00	– samostatně stojící
V_2	0,01	– obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm
V_3	0,10	– el. proud 230 V/400 V, voda, vytápění, kanalizace, el. vrata s dálkovým ovládáním
V_4	0,05	– výrazně ovlivňující cenu
V_5	0,05	– mírně zvyšující cenu
V_6	1,05	– stavba ve výborném stavu ($s = 1 - 0,005 \times 8$) $V_{13} = 0,96$

Ocenění garáže:

Základní cena (ZC)		1 182 Kč/m³	(příloha č. 26, tabulka č. 1)
Index konstrukce a vybavení (I _v)	x	1,162	
Základní cena upravená (ZCU)	=	1 373,484	
Index trhu (I _T)	x	1,040	
Index polohy (I _p)	x	0,856	
Obestavěný prostor (OP)	x	246,60	
Výsledná cena	=	301 525 Kč	

C) Zastavěná plocha a nádvoří § 3 - § 4

Dle výpisu z katastru nemovitostí se pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří nachází na parcele č. 940/11 s výměrou 161 m², která je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu č. p. 121 a dále pak na parcele 940/12 s výměrou 66 m², na které stojí garáž.

Dle zákona o oceňování se cena stavebního pozemku stanoví podle vzorce 3.3:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU, \quad (3.3)$$

kde „ZCU“ je základní cena upravená pozemku v Kč za m².

Základní cena stavebního pozemku v Kč/m² = $ZC_v = 540 \text{ Kč/m}^2$ (příloha č. 2, tabulka č. 1)

„O₁ – O₆“ koeficienty upravující základní cenu stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 (příloha č. 2, tabulka č. 2)

O ₁	0,85	– nad 5000 obyvatel
O ₂	0,85	– obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha - západ
O ₃	1,01	– obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nekratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně
O ₄	1,00	– elektřina, vodovod, kanalizace, plyn
O ₅	1,00	– městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava
O ₆	1,00	– komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku v Kč/ m²

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 540 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ = 394,05 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,040$$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P_1	0,04	– poptávka je vyšší než nabídka
P_2	0,00	– nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P_3	0,00	– bez vlivu nebo stabilizovaná území
P_4	0,00	– bez vlivu
P_5	0,00	– bez dalších vlivů
P_6	1,00	– zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 + 0 = 1,000$$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu omezujících vlivů na pozemek (příloha č. 3, tabulka č. 2)

P_1	0,00	– tvar bez vlivu na využití
P_2	0,00	– svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace
P_3	0,00	– neztížené základové podmínky
P_4	0,00	– mimo chráněné území a ochranné pásmo
P_5	0,00	– bez omezení užívání
P_6	0,00	– bez dalších vlivů

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1 \times (1 + 0,02) = 1,020$$

„ P_i “ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

P_1	1,00	– rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel
P_2	0,04	– rezidenční zástavba
P_3	- 0,05	– okrajové části obce
P_4	0,00	– pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí

P ₅	0,00	– v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	0,01	– příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,02	– zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce
P ₈	0,00	– bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	– bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	– průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	– bez dalších vlivů

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří parcela č. 940/11:

Základní cena (ZC)		394,05 Kč/m²
Index trhu (I _T)	x	1,040
Index omezujících vlivů (I _O)	x	1,000
Index polohy (I _p)	x	1,020
Základní cena upravená (ZCU)	=	418,01 Kč/m²
Výměra	x	161 m ²
Cena zastavěné plochy a nádvoří	=	67 300 Kč

Základní cena stavebního pozemku v Kč/ m² = 394,05 Kč/m² (viz zastavěná plocha a nádvoří parcela č. 940/11)

Index trhu: I_T = P₆ x (1 + ∑_{i=1}⁵ P_i) = 1 x (1 + 0,04) = 1,040 (viz zastavěná plocha a nádvoří parcela č. 940/11)

Index omezujících vlivů: I_O = 1 + ∑_{i=1}⁶ P_i = 1 + 0 = 1,000 (viz zastavěná plocha a nádvoří parcela č. 940/11)

Index polohy: I_p = P₁ x (1 + ∑_{i=2}¹¹ P_i) = 0,80 x (1 + 0,07) = 0,856 (viz garáž)

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří parcela č. 940/12:

Základní cena (ZC)		394,05 Kč/m²
Index trhu (I _T)	x	1,040
Index omezujících vlivů (I _O)	x	1,000
Index polohy (I _p)	x	0,856
Základní cena upravená (ZCU)	=	350,80 Kč/m²
Výměra	x	66 m ²
Cena zastavěné plochy a nádvoří	=	23 153 Kč

Výsledná cena zastavěné plochy a nádvoří = parcela č. 940/11 + parcela č. 940/12

Výsledná cena zastavěné plochy = 67 300 + 23 153 = 90 453 Kč

D) Zahrada

Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, s parcelním číslem 940/1 má výměru 3535 m². Podle územního plánu města Rychvald, se část pozemku nachází na zastavitelné ploše, jež s oceňovaným rodinným domem a garáží tvoří jednotný funkční celek a část pozemku na ploše zemědělské.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.⁵¹ Proto bude část zahrady o výměře 2357 m² (2/3) oceněna jako pozemek stavební podle § 3 - 4 oceňovací vyhlášky a část zahrady o výměře 1178 m² (1/3) oceněna jako pozemek zemědělský podle § 6 oceňovací vyhlášky.

Zahrada § 3 - § 4

Dle zákona o oceňování se cena stavebního pozemku stanoví podle vzorce 3.4:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU, \quad (3.4)$$

kde „ZCU“ je základní cena upravená pozemku v Kč za m².

Ocenění zahrady:

Základní cena (ZC)		394,05 Kč/m²
Index trhu (I _T)	x	1,040
Index omezujících vlivů (I _O)	x	1,000
Index polohy (I _p)	x	1,020
Základní cena upravená (ZCU)	=	418,01 Kč/m²
Výměra	x	2357 m ²
Cena zahrady	=	985 250 Kč

Zahrada § 6

Dle zákona o oceňování se cena zemědělského pozemku stanoví podle vzorce 3.5:

⁵¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9, odst. 5

$$AC = \text{výměra} \times ZCU, \quad (3.5)$$

kde „ZCU“ je základní cena upravená pozemku v Kč za m².

Základní cena zemědělského pozemku

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) = 64300

Cena podle BPEJ = ZC = 10,03 Kč/m² (příloha č. 4)

Přirážky: území obce s počtem 10 – 25. tis. obyvatel **+ 120%**

Srážky: nebyly zjištěny žádné negativní vlivy **- 0%**

ZCU = ZC + přirážky – srážky

Ocenění zahrady

Základní cena (ZC)		10,03 Kč/m²	(příloha č. 4)
Přirážky	+	120%	(příloha č. 5)
Srážky	-	0%	(příloha č. 5)
Základní cena upravená (ZCU)	=	22,07 Kč/m²	
Výměra	x	1178 m ²	
Cena zahrady	=	25 998 Kč	

Výsledná cena zahrady = zahrada (§ 3 a 4) + zahrada (§ 6)

Výsledná cena zahrady = 985 250 + 25 998 = 1 011 248 Kč

E) Ovocné a okrasné dřeviny § 46 a § 47

Tabulka č. 3.3: Ovocné dřeviny (příloha č. 36)

Název	Věková kategorie	Počet (ks)	Základní cena (Kč/ks)	Zjištěná cena v Kč
Ořešák vlašský	11-20	2	2 473	4 946
Líska	1-10	2	792	1 584
Maliník	1-10	4	50	200
Rybíz červený	1-10	2	130	260
Borůvka velkoplodá	1-10	4	736	2 944
Cena celkem				9 934

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tabulka č. 3.4: Jednořadý, stříhaný živý plot (příloha č. 39, tabulka č. 6)

Název	Věková kategorie	Délka (m)	Základní cena (Kč/m)	Zjištěná cena v Kč
Zerav západní	6-10	78	1 240	96 720
Habr obecný	6-10	40	1 350	54 000
Cena celkem				150 720

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tabulka č. 3.5: Okrasné dřeviny § 47 – zjednodušený způsob

Název	Plocha (m ²)	Koeficient	Základní cena upravená v Kč	Zjištěná cena v Kč
Okrasné dřeviny	270	0,065	418,01	7 336
Cena celkem				7 336

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Výsledná cena ovocných a okrasných dřevin = 9 934 + 150 720 + 7 336 = 167 990 Kč.

F) Věcná břemena § 16b

Dle výpisu z katastru nemovitostí je parcela č. 940/1 zatížena těmito věcnými břemeny:

- právo umístění přípojkové skříně SPP7 ve zděném piliři a podzemního kabelového vedení AYKY 4Jx16 v chrániče DVR 110, právo vstupu a vjezdu za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby rozvodných zařízení (k části pozemku dle GP 632-90/2007),
- právo vedení, údržby a oprav kanalizační přípojky, právo vstupu a vjezdu za účelem vedení, údržby a opravy kanalizační přípojky (k části pozemku dle GP 833-50/2013),
- právo vedení, údržby a oprav kanalizační přípojky, právo vstupu a vjezdu za účelem vedení, údržby a opravy kanalizační přípojky (k části pozemku dle GP 833-51/2013).

Podle § 16b odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000 Kč. Počet takto oceněných břemen je 3.

Celková cena věcných břemen 30 000 Kč.

Celková hodnota vybraného souboru nemovitých věcí vyjádřena součtem jednotlivých dílčích administrativních cen činí **2 914 503 Kč**.

3.4 Tržní ocenění

V této části kapitoly bude ocenění vybraného souboru věcí nemovitých provedeno třemi způsoby, a to:

- metodou nákladovou, tzn. přístup na základě vynaložených nákladů,
- metodou výnosovou, tzn. přístup na základě očekávaných výnosů a
- metodou porovnávací, tzn. přístup na základě porovnávání.

3.4.1 Nákladová metoda

Nákladový přístup vychází z minulého času, jehož základem jsou již vynaložené náklady. Výsledkem je věcná hodnota, tedy cena zjištěná z nákladů, které by bylo nutno věnovat na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Získá se jako reprodukční hodnota upravená o opotřebení.

V rámci tržního oceňování, bude věcná hodnota vybraného souboru věcí nemovitých stanovena dle vyhlášky bez započítání koeficientu prodejnosti.

A) Rodinný dům § 13

Tabulka č. 3.6: Zatřídění pro potřeby ocenění

<i>Rodinný dům</i>	typ A
<i>Svislá nosná konstrukce</i>	zděná
<i>Podsklepení</i>	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
<i>Podkroví</i>	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
<i>Střecha</i>	se šikmou nebo strmou střechou
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	s jedním nadzemním podlažím
<i>Dům</i>	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Při oceňování staveb nákladovým způsobem se cena stavby, dle zákona o oceňování, stanoví podle vzorce 3.6:

$$CS = CS_N \times pp, \quad (3.6)$$

kde „CS“ je cena stavby v Kč, „CS_N“ je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, „pp“ je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Obestavěný prostor: zastavěná plocha x výška

1. NP	9,85 x 14,35 x (2,73 + 0,12 + 0,3)	=	445,24 m ³
	2,1 x 5,7 x (2,73 + 0,12 + 0,3)	=	37,71 m ³
	3,2 x 4,9 x (2,1 + 0,2)	=	36,06 m ³
		=	519,01 m ³
Zastřešení	9,85 x 14,35 x (1,88/2)	=	132,87 m ³
	2,1 x 5,7 x (1,09/2)	=	6,52 m ³
		=	139,39 m ³
Obestavěný prostor celkem		=	658,40 m³

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = 1,040$$

„P_i“ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P ₁	0,04	– Poptávka je vyšší než nabídka
P ₂	0,00	– nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P ₃	0,00	– bez vlivu nebo stabilizovaná území
P ₄	0,00	– bez vlivu
P ₅	0,00	– bez dalších vlivů
P ₆	1,00	– zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1 \times (1 + 0,02) = 1,020$$

„P_i“ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

P ₁	1,00	– rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel
P ₂	0,04	– rezidenční zástavba
P ₃	- 0,05	– okrajové části obce
P ₄	0,00	– pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₅	0,00	– v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce

P ₆	0,01	– příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,02	– zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce
P ₈	0,00	– bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	– bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	– průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	– bez dalších vlivů

Opotřebení stavby v %: $o = (\text{stáří/životnost}) \times 100 = (8/100) \times 100 = 8 \%$

Tabulka 3.7: Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení (příloha č. 21, tabulka č. 3)

	Konstrukce a vybavení	Objemový podíl v %	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	8,20	Standardní
2.	Svislé konstrukce	21,20	Standardní
3.	Stropy	7,90	Standardní
4.	Zastřešení mimo krytinu	7,30	Standardní
5.	Krytiny střech	3,40	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,90	Standardní
7.	Vnitřní omítky	5,80	Standardní
8.	Fasádní omítky	2,80	Nadstandardní
9.	Vnější obklady	0,50	Standardní
10.	Vnitřní obklady	2,30	Standardní
11.	Schody	1,00	Chybí
12.	Dveře	3,20	Standardní
13.	Okna	5,20	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20	Nadstandardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,00	Nadstandardní
16.	Vytápění	5,20	Nadstandardní
17.	Elektroinstalace	4,30	Standardní
18.	Bleskosvod	0,60	Chybí
19.	Rozvod vody	3,20	Nadstandardní
20.	Zdroj teplé vody	1,90	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50	Chybí
22.	Kanalizace	3,10	Standardní
23.	Vybavení kuchyní	0,50	Nadstandardní
24.	Vnitřní hygienické vybavení	4,10	Nadstandardní
25.	Záchod	0,30	Standardní
26.	Ostatní	3,40	Standardní

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tabulka 3.8: Výpočet koeficientu K_4

	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Objemový podíl v %	Koeficient	Upravený objemový podíl
1.	Základy včetně zemních prací	S	8,20	1,00	8,20
2.	Svislé konstrukce	S	21,20	1,00	21,20
3.	Stropy	S	7,90	1,00	7,90
4.	Zastřešení mimo krytinu	S	7,30	1,00	7,30
5.	Krytiny střech	S	3,40	1,00	3,40
6.	Klempířské konstrukce	S	0,90	1,00	0,90
7.	Vnitřní omítky	S	5,80	1,00	5,80
8.	Fasádní omítky	N	2,80	1,54	4,31
9.	Vnější obklady	S	0,50	1,00	0,50
10.	Vnitřní obklady	S	2,30	1,00	2,30
11.	Schody	CH	1,00	1,852	1,85
12.	Dveře	S	3,20	1,00	3,20
13.	Okna	S	5,20	1,00	5,20
14.	Podlahy obytných místností	N	2,20	1,54	3,39
15.	Podlahy ostatních místností	N	1,00	1,54	1,54
16.	Vytápění	N	5,20	1,54	8,01
17.	Elektroinstalace	S	4,30	1,00	4,30
18.	Bleskosvod	CH	0,60	1,852	1,11
19.	Rozvod vody	N	3,20	1,54	4,93
20.	Zdroj teplé vody	S	1,90	1,00	1,90
21.	Instalace plynu	CH	0,50	1,852	0,93
22.	Kanalizace	S	3,10	1,00	3,10
23.	Vybavení kuchyní	N	0,50	1,54	0,77
24.	Vnitřní hygienické vybavení	N	4,10	1,54	6,31
25.	Záchod	S	0,30	1,00	0,30
26.	Ostatní	S	3,40	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					112,05

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Hodnota koeficientu $K_4 = 1,121$

Ocenění rodinného domu:

Základní cena (ZC)	2 404,50 Kč/m³	(příloha č. 11, tabulka č. 1 a č. 2)
Koeficient vybavení stavby (K ₄)	x 1,121	
Koeficient polohový (K ₅)	x 1,000	(příloha č. 20, tabulka č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K _i)	x 2,137	(příloha č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)	= 5 760,16 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	x 658,40	
(1 – o/100) = (1 – 8/100)	x 0,92	
Cena stavby (CS_N)	= 3 489 090,20	
Index trhu (I _T)	x 1,040	
Index polohy (I _p)	x 1,020	
Výsledná cena	= 3 701 227 Kč	

B) Garáž § 15**Tabulka č. 3.9: Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
Podkroví	nemá podkroví
Krov	umožňující zřízení podkroví

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Při oceňování staveb nákladovým způsobem se cena stavby, dle zákona o oceňování, stanoví podle vzorce 3.7:

$$CS = CS_N \times pp, \quad (3.7)$$

kde „CS“ je cena stavby v Kč, „CS_N“ je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, „pp“ je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Obestavěný prostor: zastavěná plocha x výška

1. NP	$10,5 \times 6,1 \times (0,1 + 2,76 + 0,25)$	=	$199,20 \text{ m}^3$
Zastřešení	$10,5 \times 6,1 \times (1,48/2)$	=	$47,40 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem		=	$246,60 \text{ m}^3$

Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0,04) = \mathbf{1,040}$

„P_i“ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

P ₁	0,04	– poptávka je vyšší než nabídka
P ₂	0,00	– nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P ₃	0,00	– bez vlivu nebo stabilizovaná území
P ₄	0,00	– bez vlivu
P ₅	0,00	– bez dalších vlivů
P ₆	1,00	– zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 \times (1 + 0,07) = \mathbf{0,856}$

„P_i“ hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

P ₁	0,80	– garáže
P ₂	0,04	– rezidenční zástavba, rekreační stavby
P ₃	0,00	– pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₄	0,00	– příjezd po zpevněné komunikaci
P ₅	0,02	– výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)
P ₆	0,01	– výhodná poloha
P ₇	0,00	– bez dalších vlivů

Opotřebení stavby v %: $o = (\text{stáří/životnost}) \times 100 = (8/80) \times 100 = \mathbf{10 \%}$

Tabulka 3.10: Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení (příloha č. 21, tabulka č. 6)

	Konstrukce a vybavení	Objemový podíl v %	Hodnocení
1.	Základy	6,00	Standardní
2.	Obvodové stěny	28,90	Nadstandardní
3.	Stropy	19,10	Standardní
4.	Krov	10,00	Standardní
5.	Krytina	6,80	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	1,90	Standardní
7.	Úpravy povrchů	5,10	Standardní
8.	Dveře	2,30	Standardní
9.	Okna	1,30	Standardní
10.	Vrata	6,00	Nadstandardní
11.	Podlahy	6,80	Standardní
12.	Elektroinstalace	5,80	Standardní

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tabulka 3.11: Výpočet koeficientu K_4

	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Objemový podíl v %	Koeficient	Upravený objemový podíl
1.	Základy	S	6,00	1,00	6,00
2.	Obvodové stěny	N	28,90	1,54	44,51
3.	Stropy	S	19,10	1,00	19,10
4.	Krov	S	10,00	1,00	10,00
5.	Krytina	S	6,80	1,00	6,80
6.	Klempířské konstrukce	S	1,90	1,00	1,90
7.	Úpravy povrchů	S	5,10	1,00	5,10
8.	Dveře	S	2,30	1,00	2,30
9.	Okna	S	1,30	1,00	1,30
10.	Vrata	N	6,00	1,54	9,24
11.	Podlahy	S	6,80	1,00	6,80
12.	Elektroinstalace	S	5,80	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					118,85

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Hodnota koeficientu $K_4 = 1,189$

Ocenění garáže:

Základní cena (ZC)	1 375 Kč/m³	(příloha č. 13, tabulka č. 1)
Koeficient vybavení stavby (K ₄)	x 1,189	
Koeficient polohový (K ₅)	x 1,000	(příloha č. 20, tabulka č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K _i)	x 2,118	(příloha č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)	= 3 462,67 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	x 246,60	
(1 – o/100) = (1 – 10/100)	x 0,9	
Cena stavby (CS_N)	= 768 504,98	
Index trhu (I _T)	x 1,040	
Index polohy (I _p)	x 0,856	
Výsledná cena	= 684 154 Kč	

C) Zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:**

Administrativní cena	2 914 503 Kč	100%
- z toho zastavěná plocha a nádvoří	90 453 Kč	3%
Výnosová hodnota	5 085 022 Kč	
Nákladová hodnota	4 385 381 Kč	
Celkem průměr	= 4 735 202 Kč	
- z toho zastavěná plocha a nádvoří	x 0,03	
Cena zastavěné plochy a nádvoří	= 142 056 Kč	

D) Zahrada**Ocenění zahrady:**

Administrativní cena	2 914 503 Kč	100%
- z toho zahrada	1 011 248 Kč	35%
Výnosová hodnota	5 085 022 Kč	
Nákladová hodnota	4 385 381 Kč	
Celkem průměr	= 4 735 202 Kč	
- z toho zastavěná plocha a nádvoří	x 0,35	
Cena zahrady	= 1 657 321 Kč	

E) Věcná břemena

Ocenění věcných břemen váznoucích na pozemcích parcely č. 940/1

Věcné břemeno práva umístění přípojkové skříně a podzemního kabelového vedení ve zděném pilíři a přístup k nim. Zděný pilíř se nachází mimo hlavní užitnou část, věcné břemeno vlastníka téměř neomezuje, nelze určit roční užitek, břemeno je tedy oceněno paušální částkou.

Podle § 16b odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění se věcné břemeno ocení jednotnou částkou 10 000 Kč.

Ocenění věcného břemene činí 10 000 Kč.

Věcné břemeno práva vedení, údržby a oprav kanalizační přípojky. Jedná se o dvě kanalizační přípojky vedené v bezprostředním souběhu o délce 85 m a šířce 2,5 m (1,0 m od hranice pozemku + 1,5 m ochranné pásmo směřující do pozemku). Výměra pozemku zatížené břemenem je tedy 212,5 m². Pozemek přímo navazuje na užitnou část zahrady rodinného domu, omezuje její využití, pro jeho ocenění je využito simulované nájemné z pozemku.

Obvyklá cena stavebních pozemků byla stanovena ve výši 600 Kč/m². A to s ohledem na nabídku a poptávku v realitní inzerci, kde se obvyklá cena stavebních pozemků v Bohumíně – Záblatí pohybují v cenách od 470 do 680 Kč za m². Sazba simulovaného nájemného byla stanovena ve výši 5%.

Obvyklé nájemné:

Cena za 1 m ² pozemku	x	600 Kč
Procentní sazba pro stanovení nájemného	x	5%
Výměra části pozemku zatížené věcným břemenem	x	212,5 m ²
Výsledná cena	=	6 375 Kč
Stupeň omezení vlastnického práva	x	100%
Roční užitek vyplývající z věcného břemene	=	6 375 Kč
Věcné břemeno na dobu neurčitou		
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet	x	5 let
Ocenění věcného břemene	=	31 875 Kč

Výsledná cena věcných břemen váznoucích na pozemcích činí celkem 41 875 Kč.

Cena vybraného souboru věcí nemovitých stanovená nákladovou metodou 6 142 883 Kč

3.4.2 Výnosová metoda

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věcí nemovitých vytvářet výnos. Jde v podstatě o součet budoucích čistých příjmů z věcí nemovitých, které jsou diskontovány na současnou hodnotu. Na věc nemovitou se pohlíží jako na budoucí zdroj příjmů, resp. jako na budoucí výnos. Zjednodušeně tedy můžeme říci, že se jedná o jakousi jistinu, kterou je potřeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z věci nemovité.

Výnosová hodnota vybraného souboru věcí nemovitých bude v tomto případě stanovena na základě metody věčné renty. Pro výpočet ceny nájmu za m², bylo vybráno 5 rodinných domů, v okolí města Bohumín, aktuálně nabízených k pronájmu s vlastní zahradou, popřípadě vlastní garáží, které co nejvíce odpovídají parametrům mnou vybraného a oceňovaného souboru věcí nemovitých.

Tab. 3.12: Popis věcí nemovitých pro výpočet ceny nájemného za m²

	<p>Nemovitost č. 1: Rodinný dům (Slezská Ostrava)</p> <p>Zastavěná plocha 250 m², užitná plocha 250 m², plocha pozemku 930 m². Stavba cihlová, velmi dobrý stav, klidná část obce. Dům samostatný, patrový, topení ústřední – plynové.</p> <p>Pronájem 1. NP – 3+1 s vlastním vchodem a garáží. Částečné vybavení. Cena nájemného: 25 000 Kč/měsíc.</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Rodinný dům (Slezská Ostrava)</p> <p>Zastavěná plocha 134 m², užitná plocha 300 m², plocha pozemku 980 m². Stavba cihlová, velmi dobrý stav, klidná část obce. Dům samostatný, patrový, topení ústřední – plynové.</p> <p>Pronájem 1. NP – 3+1 s vlastním vchodem a garáží. Částečné vybavení. Cena nájemného: 25 000 Kč/měsíc.</p>



Nemovitost č. 3: Rodinný dům (Slezská Ostrava)

Zastavěná plocha 171 m², užitná plocha 143 m², plocha pozemku 200 m². Stavba cihlová, velmi dobrý stav, klidná část obce. Dům samostatný, patrový, topení podlahové.

Pronájem 1. NP – 4+1 s vlastním vchodem a garáží.
Bez vybavení.

Cena nájemného: 38 000 Kč/měsíc.



Nemovitost č. 4: Rodinný dům (Orlová – Poruba)

Zastavěná plocha 200 m², užitná plocha 120 m², plocha pozemku 2126 m². Stavba cihlová, po rekonstrukci, klidná část obce. Dům samostatný, patrový, topení ústřední – tuhá paliva.

Pronájem 1. NP – 4+1 s vlastním vchodem a garáží.
Bez vybavení.

Cena nájemného: 15 000 Kč/měsíc.



Nemovitost č. 5: Rodinný dům (Ostrava – Petřkovice)

Zastavěná plocha 136 m², užitná plocha 110 m², plocha pozemku 832 m². Stavba cihlová, po rekonstrukci, klidná část obce. Dům samostatný, patrový, topení ústřední – plynové.

Pronájem 1. NP – 5+1 s vlastním vchodem a garáží.
Částečné vybavení.

Cena nájemného: 15 000 Kč/měsíc.

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 1. 3. 2016

Tabulka 3.13: Výpočet ceny nájemného za m² rodinného domu s garáží

Č.	Cena nájemného (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	Lokalita	Upravená cena (Kč)	Výměra nemovitosti (m ²)	Cena nájemného (Kč/m ²)
1	25 000	0,85	21 250	0,85	18 063	250	72
2	25 000	0,85	21 250	0,85	18 063	134	135
3	38 000	0,85	32 300	0,85	27 455	171	161
4	15 000	0,85	12 750	1,2	15 300	200	77
5	15 000	0,85	12 750	0,9	11 475	136	84
Cena nájemného za m²							105,8

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Z výše uvedené tabulky je patrné, že nájemní cena oceňovaného rodinného domu s garáží byla stanovena na částku 105,8 Kč za m². Výše ročního nájemného byla vypočítaná následovně: **nájemní cena x (výměra RD + výměra garáže) x 12 měsíců**, viz tabulka č. 3.13.

Tabulka 3.14: Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty:

Roční výnosy			
Nájemné:	288 199	Kč	Nájemné za jeden rok
Nájemné celkem:	288 199	Kč	
Prodlevy:	-10	%	Hledání nájemníka, ztráta příjmu
Roční výnosy celkem:	259 379	Kč	
Roční náklad			
Daň z nemovitých věcí:	2 741	Kč	Daň za jeden rok
Pojištění nemovitých věcí:	3 312	Kč	Pojištění za jeden rok
Správa nemovitých věcí:	4 500	Kč	Správa za jeden rok
Opravy a údržba:	20 000	Kč	Údržba za jeden rok
Roční náklady celkem:	30 553	Kč	
Roční výnosy celkem:	259 379	Kč	
Čistý roční výnos:	228 826	Kč	
Míra kapitalizace:	5,5	%	Úrok za zapůjčení kapitálu
Výnosová hodnota			
Čistý roční výnos:	228 826	Kč	
Míra kapitalizace:	/0,055		
Výnosová hodnota:	4 160 473	Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Cena vybraného souboru věcí nemovitých stanovená výnosovou metodou 4 160 473 Kč

3.4.3 Porovnávací metoda

Aby bylo možné provést správné ocenění na základě přímého porovnání, je nutné mít k dispozici databázi s dostatečným počtem věcí nemovitých, u kterých je potřeba znát cenu, za kterou je obchod realizován, ale také základní technické parametry. Použité údaje by neměly být starší dvanácti měsíců z důvodu ztráty vypovídací hodnoty.

K tomuto účelu bylo vybráno 8 rodinných domů, s vlastní zahradou, popřípadě vlastní garáží, které co nejvíce odpovídají parametrům mnou vybraného a oceňovaného souboru věcí nemovitých. Jedná se o samostatné, přízemní rodinné domy, typu bungalov ve velmi dobrém stavu, které se nacházejí v okrese Karviná.

V níže uvedené tabulce jsou podrobně popsány vybrané rodinné domy, které jsou momentálně nabízené k prodeji. Následně je proveden výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti. Nejsou zde tedy přiřazené přesné částky, ale poměr různých kritérií k oceňované nemovitosti. Pomocí této metody jsou vyjádřeny rozdíly fiktivním koeficientem, který se blíží hodnotě 1. Je-li kvalita nižší, bude také koeficient nižší než 1 a naopak, v případě shody mají hodnotu 1.

Tabulka č. 3. 15: Popis srovnávaných věcí nemovitých

	<p>Nemovitost č. 1: Rodinný dům 4+1 (Dolní Lutyně)</p> <p>Zastavěná plocha 127 m², užitná plocha 127 m², plocha pozemku 873 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, dálkový vodovod, septik. Topení lokální – tuhá paliva. Zateplen, plastová okna, kryté garážové stání.</p> <p>Cena: 4 800 000 Kč</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Rodinný dům 5+1 (Dolní Lutyně)</p> <p>Zastavěná plocha 141 m², užitná plocha 142 m², plocha pozemku 1929 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, 400 V, obecní vodovod, čistička odpadních vod. Topení lokální – lokální plynové. Zateplen, plastová okna, garáž.</p> <p>Cena: 4 700 000 Kč</p>



Nemovitost č. 3: Rodinný dům 6+1 (Dolní Lutyně)

Zastavěná plocha 277 m², užitná plocha 250 m², plocha pozemku 1966 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, 400 V, obecní vodovod, septik. Topení lokální – lokální plynové. Zateplen, dřevěná okna, garáž.

Cena: 3 700 000 Kč



Nemovitost č. 4: Rodinný dům 4+1 (Petrovice u Karviné)

Zastavěná plocha 222 m², užitná plocha 149 m², plocha pozemku 1391 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, obecní vodovod, čistička odpadních vod. Topení lokální elektrické. Zateplen, plastová okna, garáž.

Cena: 5 250 000 Kč



Nemovitost č. 5: Rodinný dům 4+1 (Petřvald)

Zastavěná plocha 135 m², užitná plocha 120 m², plocha pozemku 1343 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, 400 V, obecní vodovod, kanalizace. Topení ústřední plynové. Zateplen, plastová okna.

Cena: 3 990 000 Kč



Nemovitost č. 6: Rodinný dům 4+1 (Petřvald)

Zastavěná plocha 179 m², užitná plocha 130 m², plocha pozemku 1864 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, obecní vodovod, kanalizace. Topení ústřední elektrické. Zateplen, dřevěná okna.

Cena: 4 490 000 Kč

	<p>Nemovitost č. 7: Rodinný dům 4+1 (Rychvald)</p> <p>Zastavěná plocha 176 m², užitná plocha 176 m², plocha pozemku 1500 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, 400 V, obecní vodovod, kanalizace. Topení lokální – lokální plynové. Zateplen, dřevěná okna, garáž.</p> <p>Cena: 4 900 000 Kč</p>
	<p>Nemovitost č. 8: Rodinný dům 5+1 (Rychvald)</p> <p>Zastavěná plocha 150 m², užitná plocha 120 m², plocha pozemku 508 m². Dům samostatný, přízemní. Stavba cihlová v klidné části obce. Elektřina 230 V, obecní vodovod, kanalizace. Topení lokální – kamna na tuhá paliva, lokální elektrické. Zateplen, plastová okna.</p> <p>Cena: 3 500 000 Kč</p>

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 26. 2. 2016

Tabulka č. 3.16: Sestavení databáze

RD č.	Lokalita	Popis	Cena (Kč)
1	Dolní Lutyně	127 m ² ; cihla; plocha pozemku 873 m ² ;	4 800 000
2	Dolní Lutyně	141 m ² ; cihla; plocha pozemku 1929 m ² ; garáž	4 700 000
3	Dolní Lutyně	277 m ² ; cihla; plocha pozemku 1966 m ² ; garáž	3 700 000
4	Petrovice u Karviné	222 m ² ; cihla; plocha pozemku 1391 m ² ; garáž	5 250 000
5	Petřvald	135 m ² ; cihla; plocha pozemku 1343 m ² ;	3 990 000
6	Petřvald	179 m ² ; cihla; plocha pozemku 1864 m ² ;	4 490 000
7	Rychvald	176 m ² ; cihla; plocha pozemku 1500 m ² ; garáž	4 900 000
8	Rychvald	150 m ² ; cihla; plocha pozemku 508 m ² ;	3 500 000
	Bohumín	161 m ² ; cihla; plocha pozemku 3535 m ² ; garáž	?

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tabulka č. 3.17: Výpočet porovnávací hodnoty podle koeficientů odlišnosti

Č.	Nabídková cena (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	I	Cena (Kč)
1	4 800 000	0,85	4 080 000	0,9	1,068	1,0	1,1	1,581	1,672	6 821 760
2	4 700 000	0,85	3 995 000	0,9	1,040	1,0	1,0	1,053	0,986	3 939 070
3	3 700 000	0,85	3 145 000	0,9	0,768	1,0	1,0	1,035	0,715	2 248 675
4	5 250 000	0,85	4 462 500	1,2	0,878	1,0	1,0	1,322	1,393	6 216 263
5	3 990 000	0,85	3 391 500	1,15	1,052	1,0	1,1	1,346	1,791	6 074 177
6	4 490 000	0,85	3 816 500	1,15	0,964	1,0	1,1	1,086	1,324	5 053 046
7	4 900 000	0,85	4 165 000	0,95	0,970	1,0	1,0	1,268	1,168	4 864 720
8	3 500 000	0,85	2 975 000	0,95	1,022	1,0	1,1	1,764	1,884	5 604 900
Celkem průměr										5 102 826
Minimum										2 248 675
Maximum										6 821 760
Porovnávací hodnota										5 102 826
Legenda: K1 Lokalita K2 Výměra K3 Technický stav K4 Garáž K5 Zahrada I Index odlišnosti I = K1 x K2 x K3 x K4 x K5										

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Hodnoty koeficientů K1 – K5 byly stanoveny následovně:

K1	Bohumín	1,0	K3	Velmi dobrý	1,0
	Dolní Lutyně	0,9		Dobrý	1,05
	Petrovice u Karviné	1,2		Špatný	1,1
	Petřvald	1,15	K4	Garáž	1,0
	Rychvald	0,95		Bez garáže	1,1
K2	161 m ²	1,0	K5	3 535 m ²	1,0
	za každých 10 m ²	+/- 0,02		za každých 100 m ²	+/- 0,05
				pod 2 000 m ²	-0,75

Cena vybraného souboru věcí nemovitých stanovená porovnávací metodou 5 102 826 Kč

4. Komparace použitých metod a zhodnocení

Tato kapitola mé diplomové práce je zaměřena na zhodnocení a komparaci použitých metod, pomocí nichž byl oceněn vybraný soubor věcí nemovitých. Budou zde objasněny nejen dílčí výpočty, ale také postupný proces k dosažení jednotlivých výsledků. V závěru kapitoly pak bude provedeno srovnání z hlediska daně z nabytí věcí nemovitých.

4.1 Komparace použitých metod

V předchozí kapitole bylo provedeno ocenění vybraného souboru nemovitých věcí, a to oběma typy oceňování, se kterými se lze v podmínkách ČR setkat, tedy pomocí administrativního i tržního způsobu. U obou způsobů oceňování se objevily rozdíly, a to nejen u samotných výpočtů, ale také u výsledných cen. Cílem této kapitoly je porovnat a shrnout postup a pracnost obou typů oceňování, jejich výhodami a nevýhodami včetně analýzy jejich výsledných hodnot.

Administrativní oceňování

Je postaveno na přesně definovaných a stanovených postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a také z aktuální vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku. Ta však neumožňuje oceňovat věc nemovitou jako soubor, jelikož jsou pro jednotlivé pozemky a stavby, v závislosti na jejich rozměrech a účelu užití stanoveny odlišné oceňovací postupy. Proto byla každá část oceněna zvlášť.

Administrativní ocenění **rodinného domu** bylo provedeno na základě vyhlášky č. 345/2015 Sb., a to porovnávacím způsobem. Podle § 35 výše uvedené vyhlášky se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, jehož obestavěný prostor je menší nebo roven 1 100 m³. Při stanovení ceny bylo potřeba provést několik dílčích výpočtů. Nejprve bylo potřeba provést výpočet obestavěného prostoru rodinného domu, určit index trhu, index polohy a index konstrukce a vybavení. Dále bylo potřeba zjistit, dle aktuální vyhlášky, základní cenu za m³ obestavěného prostoru (viz příloha č. 24, tabulka č. 1), která byla následně vynásobena indexem konstrukce a vybavení, čímž byla určena základní cena upravená (ZCU). Ta byla vynásobena indexem trhu, indexem polohy a výměrou obestavěného prostoru. Tímto výpočtem byla cena rodinného domu stanovena na **1 373 287 Kč**.

Porovnávacím způsobem byla oceněna i **garáž**, neboť dle § 37 oceňovací vyhlášky je možno cenu porovnávacím způsobem určit u dokončené samostatné garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36. I zde bylo potřeba nejprve vypočítat obestavěný prostor garáže, určit index trhu, index polohy a index konstrukce a vybavení. Dle vyhlášky byla zjištěna základní cena za m³ obestavěného prostoru garáže (viz příloha č. 26, tabulka č. 1), která byla následně vynásobena indexem konstrukce a vybavení, čímž byla určena základní cena upravená (ZCU). Ta byla vynásobena indexem trhu, indexem polohy a výměrou obestavěného prostoru. Tímto výpočtem byla cena garáže stanovena na **301 525 Kč**.

Kromě staveb byly v mé práci oceněny také pozemky. Nejprve byl oceněn pozemek, který je dle výpisu z katastru nemovitostí evidovaný jako **zastavěná plocha a nádvoří**, a to jako stavební pozemek podle § 3 – 4 oceňovací vyhlášky. Pro výpočet bylo potřeba nejprve zjistit základní cenu (ZC) stavebního pozemku v Kč/m² (viz příloha č. 2, tabulka č. 1), která byla následně upravena koeficienty O₁ – O₆. Ta byla vynásobena indexem trhu, indexem omezujících vlivů a indexem polohy. Tímto výpočtem byla stanovena základní cena upravená (ZCU), která byla následně vynásobena výměrou zastavěné plochy. Výpočtem byla cena zastavěné plochy a nádvoří stanovena na **90 453 Kč**.

Dále bylo provedeno ocenění parcely č.940/1, kdy 2/3 zahrady byla oceněna podle § 3 – 4, tedy jako pozemek stavební a 1/3 zahrady podle § 6, tedy jako pozemek zemědělský. Výpočet ceny stavebního pozemku byl proveden stejným způsobem jako výpočet zastavěné plochy a nádvoří. Základní cenu upravenou stačilo pouze vynásobit výměrou pozemku. Cena zahrady oceněna dle § 3 – 4 byla stanovena na **985 250 Kč**. Při výpočtu ceny zahrady dle § 6 bylo potřeba nejprve zjistit základní cenu za m² dle bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) z oceňovací vyhlášky (viz příloha č. 4). Tato cena byla následně upravena o přírážky a srážky (viz příloha č. 5) oceňovací vyhlášky. Takto získaná základní cena upravená (ZCU) byla poté vynásobena výměrou zahrady. Cena zahrady oceněna dle § 6 byla stanovena na **25 998 Kč**. Celková hodnota zahrady byla stanovena na **1 011 248 Kč**.

Dalším bodem administrativního oceňování bylo určit cenu ovocných a okrasných dřevin. Nejprve byly oceněny **ovocné dřeviny**, přičemž každý strom či keř byl oceněn dle stáří podle § 46 oceňovací vyhlášky. Následně byla každé dřevině přidělena základní cena za kus (viz příloha č. 36) a po vynásobení příslušným počtem kusů byla vypočtena cena konečná, která byla stanovena na **9 934 Kč**. Posléze byl oceněn **živý plot**, kterým je lemován pozemek.

Nejprve byly dřeviny živého plotu zařazeny do věkové kategorie, dále byla určena jeho délka v m a přiřazena základní cena za m (viz příloha č. 39, tabulka č. 6). Ta byla vynásobena počtem zjištěných metrů. Výsledná cena byla stanovena na **150 720 Kč**. Nakonec byly oceněny **okrasné dřeviny**, které se na pozemku nachází. Pro výpočet byl zvolen zjednodušený způsob, dle § 47 vyhlášky. Kde se základní cena upravená (viz ZCU stavebního pozemku) vynásobí plochou pokryvné plochy a příslušným koeficientem. Na základě tohoto výpočtu byla stanovena cena okrasných dřevin na **7 336 Kč**. Po sečtení dílčích výpočtů byla cena ovocných a okrasných dřevin stanovena na **167 990 Kč**.

Jako poslední byla oceněna **věcná břemena** váznoucí na pozemcích parcely č. 940/1. Ta byla v tomto případě oceněna dle § 16b odst. 5, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jednotně částkou 10 000 Kč. Jelikož je tato parcela zatížena třemi věcnými břemeny, byla výsledná cena věcných břemen stanovena na **30 000 Kč**.

Jak již bylo zmíněno výše, vyhláška nedovoluje ocenit vybraný soubor věcí nemovitých jako celek, proto byly jednotlivé objekty oceněny samostatně. V následující tabulce č. 4.1 jsou znázorněny mezivýsledky jednotlivých objektů ocenění. Celková hodnota vybraného souboru věcí nemovitých vyjádřena součtem jednotlivých dílčích administrativních cen byla stanovena na **2 914 503 Kč**.

Tabulka 4.1: Administrativní cena vybraného souboru nemovitých věcí

Soubor nemovitých věcí		Cena v Kč
A)	Rodinný dům	1 373 287
B)	Garáž	301 525
C)	Zastavěná plocha a nádvoří	90 453
D)	Zahrada	1 011 248
E)	Ovocné a okrasné dřeviny	167 990
F)	Věcná břemena	-30 000
CELKEM		2 914 503

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tržní oceňování

Jakýmsi pomyslným protipólem administrativního oceňování je **oceňování tržní**. Jedná se v podstatě o tvůrčí a systematický proces založený na principu hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze a také zvážení všech možných vlivů, které na hodnotu věci působí.

Tímto postupem však nelze jednoznačně určit cenu majetku, ale pouze ji odhadnout. V rámci tržního ocenění byly k odhadnutí výsledné ceny použity tři metody, a to nákladová, výnosová a porovnávací.

Prvním aplikovanou oceňovací metodou v rámci tržního oceňování bylo stanovení **věcné hodnoty** rodinného domu, garáže, zastavěné plochy a nádvoří, zahrady a věcných břemen. Jelikož ani nákladová metoda neumožňuje oceňovat stavby jako celek, byla pro ocenění rodinného domu a garáže použita vyhláška. Pro ocenění **rodinného domu** nákladovým způsobem bylo potřeba provést několik dílčích výpočtů. Nejprve bylo potřeba zjistit základní cenu obestavěného prostoru rodinného domu (viz příloha č. 11, tabulka č. 1 a 2) oceňovací vyhlášky, vypočítat koeficient vybavení stavby, určit dle vyhlášky polohový koeficient (příloha č. 20, tabulka č. 1) a koeficient změny staveb (příloha č. 41). Vynásobením základní ceny a příslušných koeficientů byla získána základní cena upravená (ZCU). Dalším krokem bylo vypočíst opotřebení stavby. Výpočet byl proveden pomocí lineární metody, která se používá u takových staveb, u nichž v poslední době nedošlo k větší opravě nebo rekonstrukci. Životnost stavby byla dle zákona stanovena na dobu 100 let. ZCU byla dále vynásobena výměrou obestavěného prostoru a opotřebením. Tímto součinem jsme získali cenu stavby určenou nákladovým způsobem. Na závěr výpočtu byla tato cena ještě upravena o index trhu a index polohy, čímž jsme odhadli cenu rodinného domu nákladovým způsobem ve výši **3 701 227 Kč**.

Ocenění **garáže** nákladovým způsobem bylo provedeno naprosto stejným způsobem jako u rodinného domu. Pouze základní cena byla určena dle vyhlášky (příloha č. 13, tabulka č. 1) a předpokládaná životnost stavby byla dle zákona stanovena na dobu 80 let. Pomocí nákladového způsobu byla cena garáže stanovena na **684 154 Kč**.

Při ocenění **zastavěné plochy a nádvoří a zahrady** byly věcné hodnoty obou pozemků odvozeny procentem jejich podílů na celkové administrativní ceně vybraného souboru věcí nemovitých. Základem výpočtu bylo vyčíslení průměrné výše výnosové a věcné hodnoty oceňovaného souboru, bez pozemků, z nichž se věcná hodnota odvozovala. Tímto výpočtem byla hodnota zastavěné plochy a nádvoří stanovena na **142 056 Kč** a hodnota zahrady na **1 657 321 Kč**.

Ocenění **věcných břemen** váznoucích na pozemcích parcely č. 940/1 bylo provedeno následovně: věcné břemeno umístění přípojkové skříně ve zděném pilíři, vlastníka téměř neomezuje, jeho roční užitek nelze určit, proto bylo toto břemeno oceněno paušální částkou

ve výši **10 000 Kč**. Pro ocenění dalších dvou věcných břemen – právo vedení, údržby a oprav kanalizační přípojky, bylo nutné napřed stanovit cenu obvyklou stavebních pozemků. Dále bylo potřeba stanovit procentní sazbu pro stanovení nájemného a určit výměru pozemku zatížením těmito břemeny. Součinem jsme dostali výslednou cenu, kterou jsme dále vynásobili stupněm omezení vlastnického práva a maximální dobou trvání věcného břemene. Tímto výpočtem byla hodnota věcných břemen stanovena na **31 875 Kč**. Výsledná cena všech tří věcných břemen byla stanovena na **41 875 Kč**.

V následující tabulce č. 4.2 jsou znázorněny mezivýsledky jednotlivých objektů ocenění. Celková hodnota vybraného souboru věcí nemovitých vyjádřena součtem jednotlivých dílčích věcných hodnot byla stanovena na **6 142 883 Kč**.

Tabulka 4.2: Věcná hodnota vybraného souboru nemovitých věcí

Soubor nemovitých věcí		Cena v Kč
A)	Rodinný dům	3 701 227
B)	Garáž	684 154
C)	Zastavěná plocha a nádvoří	142 056
D)	Zahrada	1 657 321
E)	Věcná břemena	-41 875
CELKEM		6 142 883

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Další aplikovanou oceňovací metodou v rámci tržního oceňování byla **metoda výnosová**. Při výpočtu výnosové hodnoty byla použita metodika věčné renty. Ta vyžadovala určení čistého ročního nájemného, ale také určení míry kapitalizace, která výrazně ovlivňuje výslednou hodnotu. Míra kapitalizace byla stanovena dle oceňovací vyhlášky (viz příloha č. 22). Dále bylo nutné určit průměrnou cenu nájmu za m² rodinného domu s garáží. Pro výpočet ceny nájmu za m², bylo vybráno 5 rodinných domů, v okolí města Bohumín, aktuálně nabízených k pronájmu s vlastní zahradou, popřípadě vlastní garáží, které co nejvíce odpovídají parametrům mnou vybraného a oceňovaného souboru věcí nemovitých. Jelikož se tyto objekty nenacházejí ve stejné oblasti, bylo nutné je upravit o koeficient lokality. Cena se pak určila jako podíl této ceny upravené a výměry rodinného domu a garáže. Z jednotlivých dílčích cen jsme získali průměr, jenž je cenou nájemného za m². Součinem výměry rodinného domu a garáže a 12 měsíců jsme získali možný zisk z nájemného za jeden rok. Tuto částku bylo nutné dále upravit o prodlevy, kdy může dojít ke ztrátě příjmů z důvodu hledání nového

nájemníka. Dalším krokem bylo určit výši ročních nákladů rodinného domu i garáže, která v tomto případě zahrnuje opravy a údržby, správy věci nemovité, pojištění a daň z nemovitých věcí. Po odečtení těchto nákladů od výnosů jsme dostali čistý roční výnos, který bylo potřeba ještě upravit o kapitalizační míru. Výsledná cena vybraného souboru věcí nemovitých určená v rámci tržního ocenění výnosovou metodou byla tak odhadnuta na **4 160 473 Kč**.

Poslední aplikovanou oceňovací metodou v rámci tržního oceňování je **metoda porovnávací**. K tomuto účelu bylo vybráno 8 rodinných domů, s vlastní zahradou, popřípadě vlastní garáží, které co nejvíce odpovídají parametrům mnou vybraného a oceňovaného souboru věcí nemovitých. Jedná se o samostatné, přízemní rodinné domy, typu bungalov ve velmi dobrém stavu, které se nacházejí v okrese Karviná. Tyto rodinné domy byly následně upraveny o koeficienty odlišnosti zohledňující lokalitu, výměru, technický stav, garáž a velikost zahrady. Pomocí této metody byly vyjádřeny rozdíly fiktivním koeficientem, který se blíží hodnotě 1. Byla-li kvalita nižší, byl také koeficient nižší než 1 a naopak, v případě shody měly hodnotu 1. Abychom zjistili reálnější hodnotu daného objektu, bylo potřeba nabídkovou cenu upravit o koeficient korekce. Výslední ceny po korekci se následně vynásobily indexem odlišnosti. Z výsledných cen všech porovnávaných objektů byl následně vypočítán průměr, který se rovná výsledné ceně. Výsledná cena vybraného souboru věcí nemovitých určená v rámci tržního ocenění porovnávací metodou byla tak odhadnuta na **5 102 826 Kč**.

4.2 Rekapitulace cen

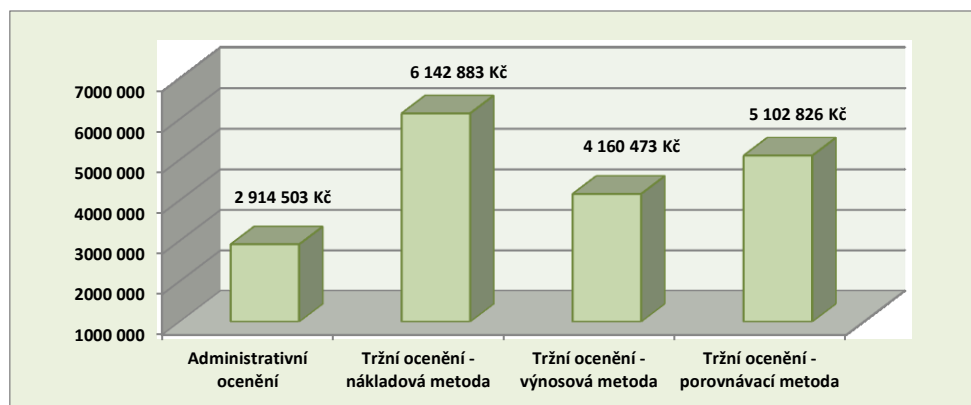
Hlavním cílem mé diplomové práce bylo zjistit, jakou cenu bude mít mnou vybraný soubor věcí nemovitých, oceněn dle striktně daných postupů, které vymezuje administrativní oceňování a jakou cenu bude mít ten stejný soubor podle postupů jednotlivých metod tržního oceňování. V následující tabulce budou shrnuty všechny výsledné ceny oceňovaného souboru, které byly dosaženy použitím jednotlivých metod a způsobů ocenění a následně bude proveden průměr tržních hodnot.

Tabulka 4.3: Rekapitulace cen vybraného souboru nemovitých věcí

Metoda a způsob ocenění	Celková cena (Kč)	Průměr (Kč)
Administrativní ocenění	2 914 503	2 914 503
Tržní ocenění - nákladová metoda	6 142 883	5 135 394
Tržní ocenění - výnosová metoda	4 160 473	
Tržní ocenění - porovnávací metoda	5 102 826	

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Z tabulky je zřejmé, že nejnižší cena oceňovaného souboru věcí nemovitých byla stanovena dle cenových předpisů, tedy administrativním způsobem ocenění. Naopak nejvyšší cena byla dosažena prostřednictvím ocenění tržního, a to metodou nákladovou. Z tabulky lze dále vyčíst, v jaké míře se administrativní ocenění odchyluje od tržního. Pokud porovnáme průměrnou tržní hodnotu oceňovaného souboru s cenou stanovenou administrativně je vidět velmi výrazný rozdíl, a to o 2 220 891 Kč. Velmi výrazné rozdíly jsou patrné i u jednotlivých způsobů tržního ocenění. Největší rozdíl je patrný mezi průměrnou tržní hodnotou a tržním oceněním pomocí nákladové metody, a to o 1 007 489 Kč. Naopak nejmenší rozdíl byl zaznamenán mezi průměrnou tržní hodnotou a tržním oceněním porovnávací metodou, a to o pouhých 32 568 Kč. Pro lepší orientaci jsou výše uvedené hodnoty převedeny do grafu, viz graf č. 4.1.

Graf č. 4.1: Komparace výsledků jednotlivých oceňovacích metod

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Z výše uvedeného grafu jsou na první pohled viditelné zřetelné rozdíly mezi administrativním a tržním způsobem ocenění. Jak již bylo zmíněno výše, administrativní cena se od průměrné tržní hodnoty odchyluje o 2 220 891 Kč, což je v podstatě o 57% její průměrné tržní hodnoty.

I v rámci tržního ocenění jsou vidět poměrně velké rozdíly. Nejnižší hodnota byla stanovena prostřednictvím výnosové metody, tedy věčné renty. I zde je na první pohled viditelný rozdíl. Rozdíl mezi cenou stanovenou nákladovou metodou a cenou stanovenou výnosovou metodou je opět obrovský, a to o 1 982 410 Kč. Nejmenšího rozdílu ve stanovené ceně bylo dosaženo u výnosového a porovnávacího způsobu, a to o 942 353 Kč. Abychom si udělali představu o průměrné ceně vybraného souboru nemovitých věcí, je v následující tabulce stanoven odhad ceny obvyklé.

Tabulka č. 4.4: Odhad ceny obvyklé vybraného souboru nemovitých věcí

Cena	Kč
Věcná hodnota	6 142 883
Výnosová hodnota	4 160 473
Porovnávací hodnota	5 102 826
Odhad ceny obvyklé	5 135 394

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Na základě výsledných hodnot a výpočtů byl stanoven odhad ceny obvyklé oceňovaného souboru věcí nemovitých na **5 135 394 Kč**.

4.3 Komparace z hlediska daně z nabytí věcí nemovitých

Od roku 2014 se daň, kterou jsme dříve znali jako daň z převodu nemovitosti, jmenuje **daň z nabytí nemovitých věcí**. Je to stále daň za úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem, včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví, pokud nějaký spoluvlastník nabude za úplatu víc, než původně vlastnil. A novému názvu navzdory, plátcem daně je stále prodávající, nikoli nabyvatel. Ten ovšem za zaplacení daně ručí.⁵²

V současné době projednává Poslanecká sněmovna ČR návrh novely tohoto zákonného opatření Senátu, sněmovní tisk č. 639. V návrhu je mimo jiné nově upravena osoba poplatníka daně tak, že poplatníkem daně by měl být vždy nabyvatel nemovité věci a nebude již uplatňován institut ručitele daně. Vzhledem k průběhu legislativních prací lze předpokládat,

⁵² PENÍZE.cz. Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. [online]. 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/formulare/66955-priznani-k-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>

že novela zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, nabyde účinnosti až ve druhé polovině roku 2016.⁵³

Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. U nemovitých věcí se nabývací hodnota stanoví pomocí porovnání ceny sjednané a srovnávací daňové hodnoty. Vyšší z nich je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně a vypočítává daň. Srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % tzv. směrné hodnoty, což je údaj, který na základě typu, polohy a charakteru nemovité věci určuje finanční úřad nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku. Poplatník se však může rozhodnout, zda použije směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou. V případě ceny zjištěné, je jeho povinností předložit znalecký posudek.

Nevýhodou znaleckého posudku je zpravidla jeho dlouhá doba vyhotovení a někdy i jeho vysoká cena, avšak odměnu a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek je možné uplatnit jako uznatelný výdaj. Navíc při zhotovení znaleckého posudku je jasně stanovená cena ještě před odvedením daně a tudíž nás už případné dodatečné vyčíslení od správce daně nečeká. Naproti tomu výpočet daně z nabytí věcí nemovitých pomocí směrné hodnoty je poměrně rychlé, a pokud si ho uděláme sami, je zadarmo. Avšak je třeba zohlednit náročnost a čas, který musíme obětovat při nastudování dané problematiky. Nevýhodou je nemožnost aplikovat na směrnou hodnotu uznatelný výdaj a také nejasné vyčíslení daně. Poplatník pouze uvede v daňovém přiznání povinné údaje potřebné ke stanovení směrné hodnoty nemovité věci a vypočítá zálohu na daň ve výši 4%. Pokud ale správce daně vyměří vyšší daň než je uhrazená záloha, je poplatník povinen tento doplatek uhradit.

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit zálohu a uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty, jimiž jsou údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci. Daň se neplatí v případě, kdy činí méně než 200 Kč.⁵⁴

⁵³ FINANČNÍ SPRÁVA. Informace k dani z nabytí nemovitých věcí. [online]. 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-6990>

⁵⁴ FINANCE.cz. Daň z nabytí nemovitých věcí. [online]. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>

4.4 Výpočet daně

Pro výpočet daně z nabytí věcí nemovitých v případě realizovaného převodu námi vybraného a oceňovaného souboru věcí nemovitých budeme předpokládat, že sjednaná (kupní) cena je **shodná** s cenou obvyklou.

V následující tabulce je zachycen výpočet daně dle ceny sjednané (obvyklé), ceny zjištěné podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a směrné hodnoty. Zde bych chtěla zdůraznit, že pro určení směrné hodnoty byla použita příloha č. 2, příloha č. 2B a příloha č. 2C k Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, dostupná na stránkách Finanční správy, přičemž tato aplikace slouží pouze pro určení směrné hodnoty orientační. Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Pro rok 2016 se sazba daně z nabytí nemovitých věcí nemění a činí tedy 4%.

Tabulka č. 4.5: Výpočet daně z nabytí věcí nemovitých

Název	Základ daně	Uznatelný výdaj	Srovnávací daňová hodnota	Daň z nabytí věcí nemovitých
Cena obvyklá	5 135 394	-	5 135 394	205 416
Cena zjištěná	2 914 503	5 000	2 182 127	87 285
Směrná hodnota*	4 005 505	-	3 004 129	120 165
*Směrná hodnota nemovitě věci je zde pouze hodnotou orientační. ⁵⁵				

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Z výše uvedené tabulky je na první pohled zřejmé, že se výsledná daň v jednotlivých případech významně liší. V případě, že je daň z nabytí nemovitých věcí počítána z ceny sjednané, je základ daně roven kupní ceně. Výsledná daň je tedy stanovena na 205 416 Kč, což je o 85 251 Kč více než v případě směrné hodnoty. Pokud bychom vycházeli ze znaleckého posudku, liší se výsledná daň dokonce o 118 131 Kč. Z toho jasně vyplývá, že motivace k tomu, aby se podvádělo, je velmi vysoká. Kvůli snížení daně z nabytí nemovitých věcí mají smluvní strany snahu domluvit se a uměle snížit cenu, tím, že do kupní smlouvy píšou cenu nižší, než je cena skutečná. Rozdíl si mezi sebou předávají bez dokladu. Avšak sjednávat nižší kupní cenu do smlouvy kvůli snížení daně z převodu nemovitostí je účinné jen

⁵⁵ FINANČNÍ SPRÁVA. Určení směrné hodnoty. [online]. 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2015>

do určité výše, tou je tzv. směrná hodnota. Směrná hodnota vychází z cenových map a měla by tak do značné míry kopírovat tržní podmínky lokality, v níž se nemovitá věc nachází. Pochopitelně je ale výpočet zatížen určitým zjednodušením, a tak se výsledná směrná hodnota od kupní ceny může významně lišit. Je-li 75 % směrné hodnoty vyšší než kupní cena, potom se čtyřprocentní daň z nabytí počítá právě z těchto sedmdesáti pěti procent. Stát se tak chrání před daňovými podvody s uměle sníženými kupními cenami.

V případě, že je vyměřená daň na základě znaleckého posudku nebo směrné hodnoty vyšší než je kupní cena, počítá se základ daně z hodnoty odpovídající 75% z těchto cen. V tomto případě, je pro poplatníka daleko výhodnější nechat si zpracovat znalecký posudek. Nejen, že si může poplatník snížit základ daně o uznatelný výdaj, ale navíc na rozdíl od finančního úřadu, který pro stanovení směrné hodnoty použije pouze přílohu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí vyplněnou poplatníkem, znalec oceňovaný soubor nemovitých věcí fyzicky navštíví, čímž podle mého názoru daleko lépe zhodnotí jeho skutečný stav, který následně promítne do výsledné ceny zjištěné.

5. Závěr

Tato diplomová práce byla zpracována na téma Oceňování věcí nemovitých. **Cílem** práce bylo ocenit vybraný soubor nemovitých věcí, porovnat jednotlivé metody, které byly při samotném ocenění použity, zjistit rozdíl mezi tržní hodnotou a administrativní cenou a doporučit, jakou možnou variantu stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí by měl poplatník zvolit, aby tato daň byla co nejnižší.

V teoretické části práce byla nejprve popsána provázanost oceňování nemovitých věcí a veřejné politiky, legislativa související s problematikou oceňování a základní typy vlastnických práv v ČR. Dále zde byly uvedeny účely nezbytné pro oceňování nemovitých věcí a také kdo a za jakých podmínek smí samotné ocenění provádět. S ohledem na zaměření práce byla podstatná část této kapitoly věnována základním oblastem oceňování, a to oceňování administrativnímu a tržnímu, principům jednotlivých metod a přístupů, ale i zásadám a podmínkám jejich využití.

Následující, praktická část byla věnována samotnému ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Předmětem ocenění byl rodinný dům se samostatnou garáží a zahradou, nacházející se v obci Bohumín – Záblatí, jež s oceňovanými stavbami tvoří jednotný funkční celek. Nejprve byl vybraný soubor oceněn administrativně, dle oceňovací vyhlášky č. 345/2015 Sb., posléze tržně, z pohledu vynaložených nákladů, z pohledu velikosti užitku, které vlastnictví nemovité věci přináší a také srovnáním s realizovanými prodejními cenami, tedy metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Na základě samotného ocenění bylo provedeno zhodnocení, komparace použitých metod a v neposlední řadě jednotlivé výsledky analyzovány. Porovnáním bylo zjištěno, že cena stanovena administrativním způsobem byla daleko nižší než hodnota tržní. Nejnižší hodnota byla zjištěna právě pomocí administrativního ocenění. Ta byla po sečtení jednotlivých dílčích cen stanovena na 2 914 503 Kč. Avšak velmi výrazné rozdíly byly zjištěny i u jednotlivých způsobů tržního ocenění. Nejnižší hodnota byla stanovena aplikací metody věcné renty, nejvyšší pak pomocí věcné hodnoty. Průměrná tržní hodnota byla stanovena na 5 135 394 Kč, což je o 2 220 891 Kč více než v případě administrativní ceny. **První hypotéza** „*Výsledná tržní hodnota vybraného souboru nemovitých věcí bude vyšší než cena administrativní*“ **byla tímto potvrzena.**

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitým věcem. Její výše závisí na stanoveném základu daně, a zde se nabízí otázka, zda – li je pro poplatníka výhodnější využít služeb správce daně čili místně příslušného finančního úřadu nebo oslovit znalce a nechat si zpracovat znalecký posudek. Dle provedených výpočtů byla nejnižší daňová povinnost stanovena u ceny zjištěné, jenž se od daně vypočtené ze směrné hodnoty liší o 32 880 Kč. Nejvyšší daň byla vypočtena z ceny obvyklé ve výši 205 416 Kč, což je o 85 251 Kč více než v případě směrné hodnoty a dokonce o 118 131 Kč více než v případě ceny zjištěné. **Druhá hypotéza** „*Daňová povinnost vypočtena z ceny obvyklé, ceny zjištěné a směrné hodnoty se bude výrazně lišit*“ **byla tímto potvrzena**. Takto velké rozdíly ve vypočtené dani, motivují poplatníky ke spekulaci a k umělému snižování cen, tím že v kupní smlouvě uvedou cenu nižší, než je cena skutečná. Avšak sjednávat nižší kupní cenu do smlouvy kvůli snížení daně z převodu nemovitostí je účinné jen do určité výše, tou je tzv. směrná hodnota, která vychází z cenových map a měla by tak do značné míry kopírovat tržní podmínky lokality, v níž se nemovitá věc nachází. Stát se tak chrání před daňovými podvody s uměle sníženými kupními cenami.

V současné době je patrné, že trh nemovitých věcí podléhá tržnímu mechanismu a administrativní oceňování ztrácí na svém významu. To se projevuje zejména v současné době, kdy ceny na trhu nemovitých věcí neustále rostou. Největší podíl na růstu cen má zejména rostoucí poptávka po novém bydlení. Stejně tak však cenu ovlivňují i další souběžné faktory, jako je např. obnovená chuť lidí nakupovat reality jako dlouhodobou investici. Rovněž klesající nezaměstnanost a rostoucí mzdy dodávají lidem odvahu pořizovat si hypotéky, jejichž velkou výhodou jsou momentální nízké úrokové sazby.

Seznam literatury

Odborná literatura

BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A; KLEDUS, M; KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. I. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2014*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2013. 314 s. ISBN: 978-80-7204-867- 0.

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. IV. vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. I. vydání. Bratislava: Donau Media, 2009, 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.

HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, I. vydání. Brno: VUT Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. I. vydání. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9

SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013, 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. vydání. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Elektronická studijní opora

SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceeny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

Legislativa

Vyhláška č. 345 ze dne 10. 12. 2015 k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2015, částka 146.

Zákon č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33.

Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.

Zákon č. 36 ze dne 6. 4. 1967, o znalcích a tlumočnících. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1967, částka 14.

Elektronické zdroje

EPRAVO.CZ: *Nový Občanský zákoník – 49. Přídavné spoluvlastnictví*/epravo.cz [online]. 2015 [cit. 2015-10-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/novy-obcansky-zakonik-49-pridatne-spoluvlastnictvi-91942.html>

FINANCE.cz. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. [online]. 2016 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>

FINANČNÍ SPRÁVA. *Informace k dani z nabytí nemovitých věcí*. [online]. 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-6990>

FINANČNÍ SPRÁVA. *Určení směrné hodnoty*. [online]. 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2015>

KOMISE PRO APLIKACI NOVÉ CIVILNÍ LEGISLATIVY. *Věcná práva v novém občanském zákoníku*. [online]. 2015 [cit. 2015-10-27]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/MS_brozura_vecna_prava.pdf

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: *Věcná práva v NOZ – vlastnické právo* [online]. 2015 [cit. 2015-10-27]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/home/infocentrum/media/306-vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo>

PENÍZE.cz. *Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí*. [online]. 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/formulare/66955-priznani-k-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>

PRÁVNÍ LINKA: *Spoluvlastnictví – správa společné věci (nový občanský zákoník)* [online]. 2015 [cit. 2015-10-28]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-sprava-spolecne-veci>

Seznam zkratek

AC	Administrativní cena
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
CS	Cena stavby
č.p.	Číslo popisné
ČR	Česká republika
ČSN	Česká technická norma
ČV	Čistý výnos
I_o	Index omezujících vlivů
I_p	Index polohy
I_T	Index trhu
I_v	Index konstrukce a vybavení
K_4	Koeficient vybavení stavby
K_5	Koeficient polohový
K_i	Koeficient změny cen staveb
NOZ	Nový občanský zákoník
NP	Nadzemní podlaží
OPOTŘ	Opotřebení
obr.	Obrázek
OP	Obestavený prostor
PH	Porovnávací hodnota
příl.	Příloha
R	Míra kapitalizace setinná
RC	Reprodukční cena
RD	Rodinný dům
Sb.	Sbírka
SJM	Společné jmění manželů
tab.	Tabulka
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
VH	Výnosová hodnota
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22. dubna 2016



Bc. Pavlína Kolářová

Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 Katastrální mapa

Příloha č. 3 Vymezení jednotlivých ploch na pozemku včetně orientačních výměr

Příloha č. 4 Fotografická dokumentace

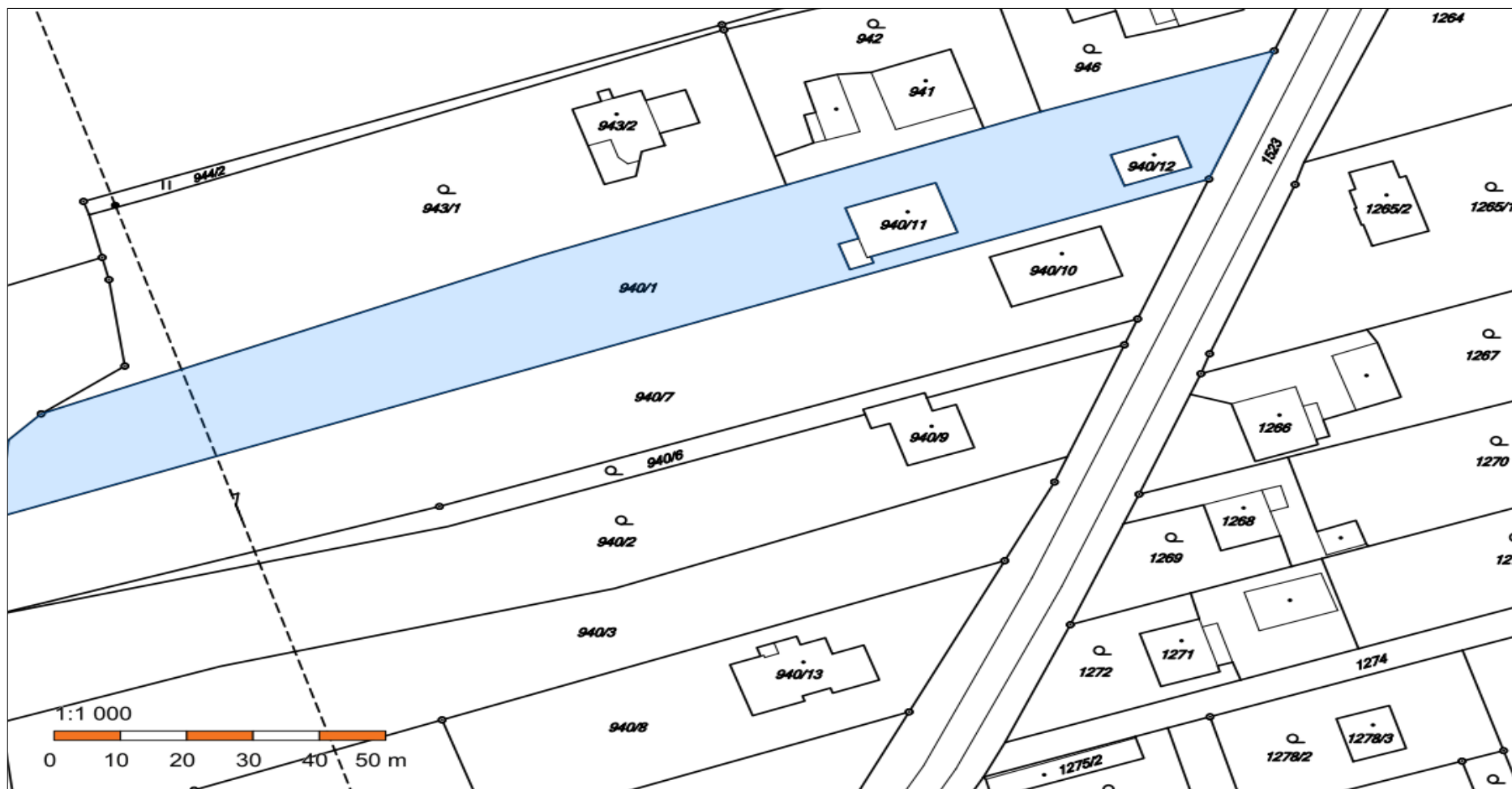
Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2016 16:15:02				
Okres: CZ0803 Karviná		Obec: 599051 Bohumín		
Kat.území: 789216 Záblatí u Bohumína		List vlastnictví: 1011		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
SJM Kolář Jiří Ing. a Kolářová Pavlína, Anenská 121, Záblatí, 73552 Bohumín	760923/5150			
SJM = společné jmění manželů	785226/5157			
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
901/6	62	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
940/1	3535	orná půda		zemědělský půdní fond
940/11	161	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Záblatí, č.p. 121, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 940/11				
940/12	66	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 940/12				
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu	Povinnost k			
Oprávnění pro				
<ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 500 000,-Kč včetně příslušenství Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na Parcela: 901/6 V-1418/2008-803 hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000 Parcela: 940/1 V-1418/2008-803 Praha 4, RČ/IČO: 26747154 Parcela: 940/11 V-1418/2008-803 Parcela: 940/12 V-1418/2008-803 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2008. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-1418/2008-803 o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s příslušenstvím ve výši 1 000 000,- Kč Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na Parcela: 901/6 V-2327/2009-803 hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000 Parcela: 940/1 V-2327/2009-803 Praha 4, RČ/IČO: 26747154 Parcela: 940/11 V-2327/2009-803 Parcela: 940/12 V-2327/2009-803 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2009. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-2327/2009-803 o Věcné břemeno (podle listiny) -právo umístění přípojkové skříně SPP7 ve zděném piliři a podzemního kabelového vedení 				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803. strana 1				

Příloha č. 2

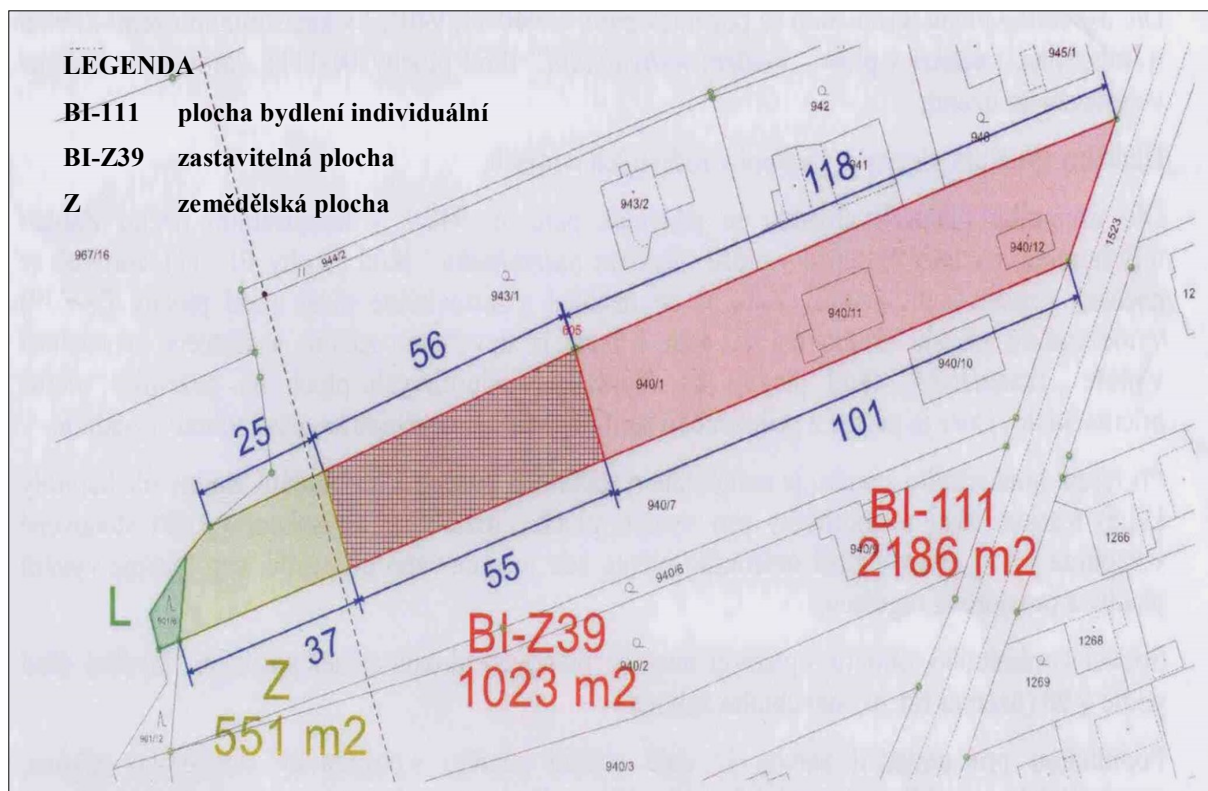
Katastrální mapa



Zdroj: ČÚZK. Nahlížení do katastru nemovitostí, vlastní zpracování, 2016

Příloha č. 3

Vymezení jednotlivých ploch na pozemku včetně orientačních výměr



Zdroj: Územní plán města Rychvald, vlastní zpracování, 2016

Příloha č. 4

Fotografická dokumentace

Rodinný dům



Garáž



Zahrada



Zdroj: vlastní zpracování, 2016